



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 2023
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2023
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	9
Konsolideeritud bilanss.....	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	13
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	20
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	20
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	21
Lisa 6. Varud.....	21
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	22
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	22
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	25
Lisa 10. Materiaalne põhivara	27
Lisa 11. Immateriaalne põhivara	28
Lisa 12. Rendivara ja kohustused	29
Lisa 13. Laenukohustused.....	30
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed	31
Lisa 15. Eraldised	31
Lisa 16. Omakapital.....	32
Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud	33
Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	33
Lisa 19. Müüdüd toodangu kulu	33
Lisa 20. Üldhalduskulud	34
Lisa 21. Tulumaks.....	34
Lisa 22. Tööjõukulud	34
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	34
Lisa 24. Tagatised ja panditud vara	35
Lisa 25. Bilansivälised kohustused	36
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused	36
Lisa 27. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded	37
Bilanss (konsolideerimata)	37
Kasumiaruanne (konsolideerimata)	39
Rahavoogude aruanne (konsolideerimata).....	40
Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)	41
Juhatuse allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele	42
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	43
Kasumi jaotamise ettepanek	44
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	45
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)	46

Tegevusaruanne

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

Olulisimate ettevõtetenähtena 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. Tänapäevaks tegutseme aktiivselt Eestis, Ukrainas ja Rootsis, olles võimelised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordic Contractors teinud investeeringuid puhkemajandusse, omades 100%-list osalust Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Kaurits OÜ ühendamise Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe 100%lise tütarettevõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtted on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kontserni kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi juriidiliselt lõpule 07.07.2023 ning ühinemise bilansikuupäevaks oli 01.01.2023.

Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu. Müüdüd ettevõtte, Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY, tulud, kulud ning rahavoog kajastuvad kontserni tulemustes kuni 30.11.2023.a.

AS Nordic Contractors kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2023

- **Nordecon AS (52,53%)**
 - Tariston AS (100%)
 - Eurocon OÜ (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
 - SweNCN AB (100%)
 - Embach Ehitus (51%)
- **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. Välisurgudel tegutseb kontsern lisaks läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas 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 osutamise, s.h. kaikohtade rendiga ja vedelkütuse müügiga.

AS Aeronautica põhitegevusalaks on õhutranspordivahendite rentimine.

2023. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 280 123 tuhat eurot (2022. aasta müügitulu oli 324 988 tuhat eurot), kahanedes aastaga 13,8% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 93,6%) Eestis – ekspordi osakaal oli 2,5%. Aruandeaasta puhaskasum oli 97 tuhat eurot (2022. aasta puhaskahjum -3 873 tuhat eurot), sealhulgas ematöötaja aktsionäridele kuuluv osa -1 992 tuhat eurot (2022. aastal -3 656 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 2,9%’lt 3,4%’le, samas kui ärikasumi määr muutus negatiivseks (0,1%’lt -0,7%’le) ja üldhalduskulude määr kasvas (2,9%’lt 3,5%’le). Üldhalduskulude kasv tuleneb tööjõukulude suurenemisest ning ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest.

Brutokasumlikkuse paranemine tuleneb mõlemast segmendist, milles kontserni suurim tütarettevõtte Nordecon AS tegutseb. Hoonete segmendi 2023. aasta brutomarginaal oli 4,4% (2022. aasta 4,1%) ning rajatiste segmendis 3,1% (2022. aastal -2,4%). Olulist positiivset mõju kasumlikkusele avaldab 2022. aastal alustatud ning 2023. aasta I poolaastal lõpule viidud Nordeconi rajatiste valdkonna reorganiseerimine. Läbi dubleerivate tegevuste kaotamise on muudetud ressursside kasutamine efektiivsemaks ning seeläbi parandatud kasumlikkust.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 126 875 tuhat eurot (kahanemine -12,6%). Vähenesid nii käibevara (89 537 tuhat eurot 77 872 tuhandele eurole), kui ka põhivara (55 723 tuhat eurot 49 003 tuhandele eurole). Kui kontserni lühiajalised kohustused kahanesid 15,9% 93 304 tuhande euroni, siis pikaajalised kohustused kasvasid 26,5% 28 581 tuhande euroni ning omakapital vähenes -57,2% 4 990 tuhande euroni. Kontserni käibevara, põhivara ja lühiajaliste kohustuste vähenemise taga oli eelkõige ärimahtude vähenemine samas proportsioonis. Omakapitali vähenemise taga oli eelkõige tütarettevõtte müügiga seotud vähemusosaluse muutus. Kontserni rahavoog kokku oli 2023. a 4 341 tuhat eurot, sealhulgas äritegevuse rahavoog 13 727 tuhat eurot, investeerimistegevuse rahavoog -1 251 tuhat eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog -8 135 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Aruandeperioodil ja võrreldaval 2022. aastal ei soetanud kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). 2023. aastal müüdi kinnistud, mis 2022. aastal klassifitseeriti varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks summas 2 800 tuhat eurot. Kontsern investeeris 2023. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 071 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 2 084 tuhat eurot (2022: 4 906 tuhat eurot, rendivara 4 035 tuhat eurot). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud tehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks. Kontserni investeerimis- ning

finantseerimisstrateegias, finantseerimisstruktuuris, riskide maandamise poliitikas ja likviidsuses aruandeaastal olulisi muutusi ei toimunud.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2023	2022
Müügitulu muutus	-13,8%	11,8%
Brutokasumi määr	3,4%	2,9%
Ärikasumi määr	-0,7%	0,1%
Puhaskasumi määr	0,03%	-1,2%
ROA	0,07%	-2,7%
ROE	1,9%	-33,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,83	0,81

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 2023. aastal 576 inimeseni (2022.a. oli 680 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2023. aastal kokku 28 083 tuhat eurot (2022.a. oli 28 395 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2023. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 501 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 1 146 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2023. aastal nõukogu liikme tasu kokku 270 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 236 tuhat eurot.

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

Nordecon AS juhatus on kolmeliikmeline, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatus 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 juhatus 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. Juhatus liikmele juhatuses 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. Juhatus liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

AS Aeronautica juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus liikmele juhatuses 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 keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid, 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.

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid 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).

Keskkonnasäästlikumate ehitiste trend on selgelt kasvav. Seda tingivad eelkõige üleeuroopalised energiatõhususe meetmed ja üldine roheteemade 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 keskkonnateadlikkuse 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 viimastel aastatel väga kiires muutuses. Ehitushinnaindeks on Statistikaameti andmetel tõusnud teist aastat järjest. 2023. aastal tõusis ehitushinnaindeks võrreldes 2022. aastaga 6,1%, sealhulgas kallines tööjõud 7,0%, masinate kasutamine 9,8% ja materjalid 5,2%. Vaatamata ehitushinna indeksi tõusule on nõudluse vähenedes sisendhinnad pigem stabiliseerunud, kuid samas ei ole see piisav nõudluse koheseks kasvuks, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam kavandatud investeeringuid teostada ja seda nii era- kui ka avalikus sektoris. Otsitakse jätkuvalt võimalusi muuta koostatud äriplaane uute sisendite tingimustes toimuvaks ning see muudab ehituseelse protsessi väga pikaajaliseks. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud, mis 2024. aastal tervikuna vähenevad. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht tulenevalt valitsevast julgeolekuolukorrast säilib eelmiste aastate tasemel, siis Transpordiameti investeeringute maht pigem väheneb veelgi, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahute olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. Suurenemas on kaua oodatud Rail Baltica hangete mahud, mis peaksid osaliselt korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Majanduse üldise languse taustal võib prognoosida ka ehitusturu langust 2024. aastal.
- Tulenevalt majanduse üldisest jahtumisest ning ehitusmahtude vähenemisest on konkurents suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Kui rajatiste segmendis on mahtude vähenemisest tingitud konkurents olnud juba mitu aastat äärmiselt tihe, siis hoonete segmendis on konkurents kasvanud viimasel aastal märgatavalt. Kõrge inflatsiooni tagajärjel ja hüppeliselt kasvanud intresside keskkonnas on järsult langenud kindlustunne teha investeeringuid, mis on muuhulgas oluliselt vähendanud elamuarenduse mahtu. Samal ajal on jätkunud kiire tööjõukulude kasv, mis hoiab tagasi langenud nõudluse keskkonnas ehitushindade alanemist.

Milline saab olema pikemaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida, kuid lühiajaliselt on nõudlus ehitusteenuste järele jätkuvalt languses.

- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad jätkuvalt ehitusettevõtetele väga 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 kvalifitseerumisenõuete 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 pikas plaanis leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojekti. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatuses selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2024. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul. Samas tegeletakse järjest suuremas matus sõjas kahjustatud hoonete ja taristu taastamisega ning sõjategevuse vastu kindlustamisega.

Rootsi

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

Kiire inflatsioon ja intressimäärade kasv on viimastel aastatel vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2024. aastaks ennustatakse Rootsi majanduse stabiliseerumist ning vähest kasvu aasta II poolest. Keerulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.

FINANTSRISKID

Krediidirisk

Aruandeaastal krediidikahjumeid ei olnud, eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 319 tuhat eurot. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsusrisk on vähenenud, kuid jätkuvalt tegutsetakse tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,83 (31.12.2022: 0,81). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele 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 8 146 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks ja tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti. Seisuga 31.12.2023 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 21 337 tuhat eurot (31.12.2022: 28 173 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad pikaajaliste laenude tagasimaksud summas kokku 13 303 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 11 925 tuhat eurot (31.12.2022: 7 584 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamike lepingute puhul Euribor.

Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Seisuga 31.12.2023 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 41 502 tuhat eurot (31.12.2022: 45 939 tuhat eurot). Intressikulud olid 2023. aastal 2 623 tuhat eurot (2022: 2 444 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 laenuoodete 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. 2023. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 480 tuhat eurot (2022: kahjum 1 416 tuhat eurot). 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 krooni kurss euro suhtes püsis 2023. aastal stabiilsena ning kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse kursikahjumit ega kasumit ei saadud (2022: kahjum 112 tuhat eurot). Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest saadi valuutakursi kahjumit 37 tuhat eurot, võrreldaval aastal kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

DIVIDENDIPOLIITIKA

AS Nordic Contractors on viimastel aastatel teinud alljärgnevad dividendiotsused:

- 2021. aastal maksti välja dividendivõlg varasematest perioodidest summas 300 tuhat eurot;
- 2022. aastal maksti välja dividende summas 1 000 tuhat eurot.
- 2023. aastal dividende ei makstud.

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 2023. aasta eest dividende mitte maksta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja
05.06.2024

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	11 925	7 584
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatele laekumata arved	3	28 710	32 569
Muud nõuded ja ettemaksed	4	10 080	17 585
Kokku nõuded ja ettemaksed		38 790	50 154
Varud	6	27 157	31 799
Käibevara kokku		77 872	89 537
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	13 485	13 177
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	9	19 303	22 967
Materiaalne põhivara	10	15 226	18 602
Immateriaalne põhivara	11	971	959
Põhivara kokku		49 003	55 723
VARAD KOKKU		126 875	145 260

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	13	21 337	28 173
Võlad ja ettemaksed	14	70 838	81 544
Lühiajalised eraldised	15	1 129	1 288
Lühiajalised kohustused kokku		93 304	111 005
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenu- ja kapitalirendi kohustused	13	20 165	17 766
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		6 011	2 769
Muud pikaajalised võlad kokku		6 011	2 769
Pikaajalised eraldised	15	2 405	2 049
Pikaajalised kohustused kokku		28 581	22 584
Kohustused kokku		121 885	133 589
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		4 338	8 838
Aktsiakapital nimiväärtuses		12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		3 088	3 088
Muud reservid		5 275	5 275
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-19 708	-15 616
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)		-1 992	-3 656
Realiseerimata kursivahed		1 989	1 742
Omakapital kokku	16	4 990	11 671
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		126 875	145 260

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Müügitulu	18	280 123	324 988
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	19	-270 520	-315 480
Brutokasum		9 603	9 508
Turustuskulud		-758	-500
Üldhalduskulud	20	-9 869	-9 696
Muud äritulud		476	2 057
Muud ärikulud		-1 530	-956
Ärikasum		-2 078	413
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tüürettevõtete aktsiatelt ja osadelt	8	5 033	0
Kasum/ (kahjum) valuutakursi muutustest		-476	-1 527
Intressitulud		737	452
Intressikulud		-2 623	-2 444
Muud finantstulud ja -kulud		100	-503
Kokku finantstulud ja -kulud		2 771	-4 022
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		693	-3 609
Tulumaks	21	-596	-264
Aruandeaasta puhaskasum		97	-3 873
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)		-1 992	-3 656
vähemusosaluse osa kasumist		2 089	-217

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)	97	-3 873
Realiseerimata kursivahed	470	1 368
Aruandeaasta koondkasum/kahjum	567	-2 505
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-1 745	-2 937
vähemusosanike osa koondkasumist	2 312	432

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum(kahjum)		-2 078	413
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	3 422	5 033
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-392	-444
Muud korrigeerimised		2 294	-342
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		12 386	-762
Varude muutus		4 642	-1 206
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-6 547	1 882
Kokku rahavood äritegevusest		13 727	4 574
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-385	-813
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-225	-123
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		570	816
Muu finantsinvesteeringu soetamine		0	-172
Tütarettevõtte müük/aktsiate müük,neto rahavoog		-970	8 734
Antud laenud		-531	-405
Antud laenude tagasimaksed		222	75
Saadud intressid		56	80
Laekunud dividendid		12	6
Muud maksed		0	-53
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 251	8 145
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 997	5 381
Saadud laenude tagasimaksed		-2 782	-12 062
Rendimaksed		-3 061	-3 481
Makstud intressid		-2 801	-2 538
Makstud dividendid		-1 494	-1 488
Muud maksed		6	-58
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-8 135	-14 246
RAHAVOOD KOKKU		4 341	-1 527
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	7 584	9 111
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 341	-1 527
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	11 925	7 584

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
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
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-1 992	-1 992	2 089	97
Valuutakursi vahed	0	0	0	247	0	247	223	470
Tütare/v müügiga seotud väh.osa muutus	0	0	0	0	0	0	-4 915	-4 915
Lisandunud ja väljaläinud muutused	0	0	0	0	-436	-436	-1 897	-2 333
Saldo 31.12.2023	12 000	3 088	5 275	1 989	-21 700	652	4 338	4 990

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) 2023. 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 arvnäitajad 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 hääleõigususega aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse arvele algselt 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 põhimõtetega (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 emasettevõtte 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 investeeringu algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Alates 2013. aastast kajastab AS Nordic Contractors konsolideerimata aruandes AS Nordeconi finantsinvesteeringu 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)
Teuro (EUR)	31.12.2023	42,2079	11,096
Teuro (EUR)	31.12.2022	38,9510	11,1218

*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 laenud 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, milleta 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 müügivalmidusse.

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
Sõidua autod 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 d asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevat es 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 kaevandatav 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% (2022. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2022. aastal oli 18%), Rootsis 20,6% (2022. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2022. 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 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja pangakontod	11 925	7 584
Kokku	11 925	7 584

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Keskmine üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,83% (2022:0,01%).

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	28 710	32 672
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	0	-103
Kokku	28 710	32 569

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2023	2022
Algsaldo	-103	-546
Kahjum nõuete väärtuse langusest	0	-319
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	0	762
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	103	0
Kokku	0	-103

Aruandeperioodil kahjumit nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest ei tekkinud (2022: netokahjum 319 tuhat eurot).

Aruandeperioodil varem allahinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks ei tunnistatud (2022: 762 tuhat eurot).

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded emattevõtte vastu	23	102	100
Nõuded sidusettevõtete vastu	23	1	1
Muud lühiajalised nõuded		264	216
Garantiinõuded teostusperioodil	17	3 042	6 501
Nõuded tellijatele	17	5 436	9 181
Viitlaekumised		809	612
Maksude ettemaksed	5	228	673
Muud ettemakstud kulud		198	301
Kokku		10 080	17 585

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinni peetud 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	31.12.2023		31.12.2022	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	190	0	630	0
Käibemaks	38	2 976	43	1 426
Üksikisiku tulumaks	0	472	0	645
Sotsiaalmaks	0	825	0	1 035
Muud maksuvõlad	0	379	0	586
Kokku	228	4 652	673	3 692

Vt. ka lisa 4 ja 14.

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	5 757	4 234
Lõpetamata toodang	20 315	22 555
Valmistoodang	223	223
Ostetud kaubad müügiks	6	6
Ettemaksed tarnijatele	856	4 781
Kokku	27 157	31 799

Tooraine ja materjalide jääk koosneb valdavalt ehitus- ja tehnohooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2022. 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 (2022: 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 (2022. 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	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised nõuded emaaettevõtetele	23	1 192	1 192
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	23	8 146	7 899
Muud investeeringud		1 002	1 002
Mitmesugused pikaajalised nõuded		3 145	3 084
Kokku		13 485	13 177

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

Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele seisuga 31.12.2023 koosnevad kontserni Ukraina sidusettevõtetele antud laenust. Laen on antud sidusettevõtetele 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. 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 31.12.2023 ja 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 hindamisaktile. 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 lisas 4.

AS Nordic Contractorsi tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus	Osalus	Põhitegevusala
		31.12.2023	31.12.2022	
AS Nordecon	Eesti	52,53%	52,53%	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 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%	Betoonitööd
Tariston OÜ	Eesti	52,53%	52,53%	Teehooldus ja -ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	-	52,53%	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt
Embach Ehitus OÜ	Eesti	26,79%	26,79%	Hoonete ehitus
OÜ EE Ressursid	Eesti	52,53%	52,53%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	52,53%	52,53%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon	Eesti	52,53%	52,53%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	52,53%	52,53%	Hoonete ehitus
Eurocon BUD TOV	Ukraina	52,53%	52,53%	Hoonete ehitus
Tehnopolis-2 TOV	Ukraina	52,53%	52,53%	Kinnisvaraarendus
NOBE Rakennus OY	Soome	-	27,31%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	42,02%	42,02%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	52,53%	52,53%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	52,53%	52,53%	Hoonete ehitus (SE)

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Eston Ehitus ja OÜ Kaurits (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). AS-le Nordic Contractors kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordecon 52,53% (2022:52,53%). Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

Kaurits OÜ ühendamise Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe tütarettevõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtted on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi juriidiliselt lõpule 07.07.2023 ning ühinemise bilansikuupäevaks oli 01.01.2023.

Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu.

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus	osalus	Invest.	Invest.	Tegevusala
		31.12.2023	31.12.2022	väärtus 31.12.2023	väärtus 31.12.2022	
V.I.Center TOV *	Ukraina	23,11%	23,11%	0	0	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ *	Eesti	13,66%	13,66%	0	0	Kinnisvaraarendus
				0	0	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 52,53% osalustest. (2022: 52,53%).

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	Kapitali- osaluse kasum/kahjum	Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	Kajastatud Aruande- väliselt	Kapitali- osaluse kasum/kahjum	Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	Kajastatud Aruande- väliselt
TOV V.I.Center*	-1 999	0	-1 999	-5 685	0	-5 685
	-1 999	0	-1 999	-5 685	0	-5 685
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%. (2022: 52,53%).

Sidusettevõtte TOV V.I.Center kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtte omakapital on negatiivne.

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

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 31.12.2021	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

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2022	22 377
Ostud ja parendused	225
Kinnisvarainvesteeringu müük	-2 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 055
lõppsaldo 31.12.2023	18 747

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

Aruandekuupäeva seisuga on kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 31 tuhande euro võrra ja teinud allahindlusi 1 086 tuhande euro eest. (2022. aastal tehti üleshindlusi summas 914 tuhande euro eest ja allahindlusi 639 tuhande euro eest).

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	637	1 412
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	541	781

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 31.12.2023 ja 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 2022. aastal kinnistu väärtust alla summas 166 tuhat eurot. Allahindluse summa on saadud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojekti valmimise edasilükkumisest. Aruandeperioodil ümberhindlusi ei toimunud. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle. Seisuga 31.12.2023 on kinnistu väärtuseks 1 812 tuhat eurot (31.12.2022: 1 812 tuhat eurot).

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes

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

Kinnisvarainvesteeringud 2023

Soetusmaksumus 31.12.2022	1 852
Ostud ja parendused	0
Soetusmaksumus 31.12.2023	1 852
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	1 262
Aruandeaasta kulum	34
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	1 296
Jääkmaksumus 31.12.2023	556 +

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal ja Leedus.

tuhandetes eurodes

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36	37
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13	13

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 31.12.2021	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
Soetamine ja parendused	50	393	339	205	2 084	3 071
Ümberklassifitseerimine	17	1 088	-119	-20	-966	0
Müük ja mahakandmine	0	-1 594	-503	0	-1 512	-3 609
Tütare/v kajastamise lõpetamine	0	-712	-873	-25	-1 615	-3 225
Saldo 31.12.2023	3 282	20 205	5 139	634	12 671	41 931
Amortisatsioon						
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
Aruandeperioodi amortisatsioon	204	765	214	0	2 128	3 311
Müük ja mahakandmised	0	-1 410	-428	0	-707	-2 545
Ümberklassifitseerimine	0	551	0	0	-551	0
Tütare/v kajastamise lõpetamine	0	-287	-528	0	-338	-1 153
Saldo 31.12.2023	1 694	18 017	3 043	0	3 951	26 705
Jääkmaksumus						
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
Saldo 31.12.2023	1 588	2 188	2 096	634	8 720	15 226

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 31.12.2021	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
Soetused ja parendused	0	0	1	112	113
Müük ja mahakandmised	0	0	-24	0	-24
Ümberklassifitseerimine	0	0	120	-120	0
Tütare/v kajastamise lõpetamine	-181	0	-74	0	-255
Saldo 31.12.2023	15 299	473	1 600	4	17 376
Amortisatsioon ja allahindlused					
Saldo 31.12.2021	13 949	0	1185	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
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	77	0	77
Tütare/v kajastamise lõpetamine	-181	0	-74	0	-255
Saldo 31.12.2023	15 299	0	1 106	0	16 405
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2021	1 531	473	403	0	2 407
Saldo 31.12.2022	0	473	474	12	959
Saldo 31.12.2023	0	473	494	4	971

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 tüdarettevõtetega, mis on kontsernis madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tüdarettevõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2024. aastal.

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitustevõtete 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:

- Prognosi periood on 2024-2027, millele lisandub terminalaasta;
- Rahavoogude nüüdisväärtuse 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 39% ja 61%.
- Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-9,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2024. 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 2024. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2024. 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 2024. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2022. aastal ning 2023. 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 31.12.2021	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 põhivaraks	2 352	-4 545	0	-2 193
Saldo 31.12.2022	3 419	11 239	22	14 680
Soetused ja parendused	535	1 549	0	2 084
Müük ja mahakandmised	-468	-1 022	-22	-1 512
Ümberklassifitseerimine	-66	-900	0	-966
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	-884	-731	0	-1 615
Saldo 31.12.2023	2 536	10 135	0	12 671
Akumuleeritud kulum				
Saldo 31.12.2021	410	3780	6	4 196
Aruandeperioodi kulum	484	1 604	7	2 095
Müük ja mahakandmised	-195	-554	0	-749
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	749	-2 872	0	-2 123
Saldo 31.12.2022	1448	1 958	13	3 419
Aruandeperioodi kulum	534	1 590	4	2 128
Müük ja mahakandmised	-138	-552	-17	-707
Ümberklassifitseerimine	0	-551	0	-551
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	-113	-225	0	-338
Saldo 31.12.2023	1 731	2 220	0	3 951
Jääkmaksumus				
Saldo 31.12.2021	73	9 966	16	10 055
Saldo 31.12.2022	1 971	9 281	9	11 261
Saldo 31.12.2023	805	7 915	0	8 720

Vaata ka lisa 10.

Rendikohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Kohustus bilansipäeva seisuga		6 518	9 407
sh makseperiood alla 1 aasta	13	2 119	3 096
sh makseperiood 1-5 aastat	13	4 399	6 311
Alusvaluuta		EUR	EUR
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,9%-7,2%	2,9%-5,9%

*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	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		5 915	11 596
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		13 303	13 481
Rendikohustused	12	2 119	3 096
Kokku		21 337	28 173

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised pangalaenud		11 966	7 955
Muud pikaajalised laenud		3 800	3 500
Rendikohustused	12	4 399	6 311
Kokku		20 165	17 766

Laenude ülevaade

		31.12.2023						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg	
Pangalaenud								
Investeeringislaenud	EUR	5%-9,07%	12 442	7 802	3 800	24 044	18.01.2024-15.04.2026	
Arvelduskrediidid	EUR	5%-7,95%	6 776	4 164	0	10 940	09.09.2024-30.03.2025	
			19 218	11 966	3 800	34 984		
31.12.2022								
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg	
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		

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 lõppjäak, 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 2024. aasta jooksul uueks 12 kuuliseks perioodiks vägagi usutav.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2024. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele		29 055	46 647
Võlad töövõtjatele		4 741	4 688
Võlad sidusettevõtetele		1	1
Maksuvõlad	5	4 652	3 692
Saadud ettemaksed		1 897	3 423
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		11 114	18 754
Võlad tellijatele ehituslepingutest	17	18 735	3 600
Dividendivõlad		523	538
Intressivõlad		113	118
Muud viitvõlad		0	21
Muud lühiajalised võlad		7	62
Kokku		70 838	81 544

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 2024. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Lisa 15. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised eraldised	1 129	1 288
Pikaajalised eraldised	2 405	2 049
Kokku eraldised	3 534	3 337

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	2023	2022
Garantiieraldis	2023	2022
Algsaldo	1 604	1 335
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-1 012	-1 334
Moodustatud garantiitööde eraldis	2 163	1 603
Tütarettevõtete müügiga väljaläinud kohustus	-875	0
Lõppsaldo	1 880	1 604
sh lühiajaline osa	483	685
sh pikaajaline osa	1 397	919

tuhandetes eurodes

Rekultiveerimiseraldis	2023	2022
Algsaldo	1299	1280
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-56	-202
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	112	221
Diskonteerimise mõju	-307	0
Lõppsaldo	1 048	1 299
sh lühiajaline osa	141	169
sh pikaajaline osa	907	1 130

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

tuhandetes eurodes

Muud eraldised	2023	2022
Algsaldo	434	136
Eraldise moodustamine	275	600
Eraldise kasutamine	-103	-302
Lõppsaldo	606	434
sh lühiajaline osa	505	434
sh pikaajaline osa	101	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldist seisuga 31.12.2023 ning 31.12.2022 ei ole moodustatud.

Lisa 16. Omakapital

Aktsiad

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 tütaretevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütaretevõtte 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 esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

tuhandetes eurodes	nõuded tellijatele	võlad tellijatele
Saldo 01.01.2022	10 579	4 179
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses	-	-4 116
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoses	-9 746	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	8 348	3 537
Saldo 31.12.2022	9 181	3 600
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses	-	-3 493
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoses	-8 821	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	7 166	20 236
Tütaretevõtete kajastamise lõpetamine	-2 090	-1 608
Saldo 31.12.2023	5 436	18 735

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 3 042 tuhat eurot (31.12.2022: 6 501 tuhat eurot). Vaata ka lisa 4.

Seisuga 31.12.2023 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 216 732 tuhat eurot, realiseerub 2024. aastal hinnanguliselt 79% ning 2025. aastal ja hiljem 21%.

Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes	2023	2022
Tegevusala		
Ehitus- ja projekteerimistööd	262 126	309 772
Müüdnud korterid/kv.investeeringud	13 363	12 608
Rendi- ja muud teenused	4 634	2 608
Kokku	280 123	324 988
Piirkond	2023	2022
Eesti	273 184	311 100
Leedu	666	3 428
Läti	0	2 574
Soome	1 336	6 684
Ukraina	4 937	1 202
Kokku	280 123	324 988

Lisa 19. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Teenus, kaup, materjal		245 744	287 830
Tööjõukulud	22	22 398	23 772
Kulum		2 378	3 878
Kokku müüdnud toodangu kulu		270 520	315 480

Lisa 20. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Tööjõukulud	22	5 685	4 623
Kulum		1 044	1 155
Muud kulud		3 140	3 918
Kokku üldhalduskulud		9 869	9 696

Lisa 21. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2023	2022
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt	-671	-200
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	75	-64
Välisriikide ettevõtete tulumaks	0	0
Kokku tulumaksukulu	-596	-264

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

2023. aastal maksid kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 3 091 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 671 tuhat eurot (2022: vastavalt 1 635 tuhat eurot ja 200 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 1 503 tuhat eurot (2022: 793 tuhat eurot).

Lisa 22. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Tööjõukulud (vt.lisasid 19, 20 ja 23)	28 083	28 395
Töötajate keskmine arv	576	680

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 576 töötajat (2022:680 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 9 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 16 (2022: vastavalt 21 ja 17).

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 ärilistele 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 ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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

tuhandetes eurodes	2023	2023	2022	2022
	Ost	Müük	Ost	Müük
Osapoole kirjeldus				
Kontserni sidusettevõtted	0	0	0	0
OÜ Luman ja Pojad	0	13	0	10
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	0	26	0	3
Kokku	0	39	0	13

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	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Osapoole kirjeldus				
Kontserni sidusettevõtted	8 147	1	7 900	1
OÜ Luman ja Pojad	1 653	0	1 578	0
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	2 917	0	2 877	22
Kokku	12 717	1	12 355	23

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		31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	intressinõue	laen	intressinõue	%
Luman ja Pojad OÜ	emaettevõtte	1 192	359	1 192	286	6%
V.I.Centre TOV	sidusettevõtte	7 217	929	7 188	711	3%
Aktsionärid ja nendega seotud firmad		2 007	431	2 007	324	5%-6%
Kokku		10 416	1 719	10 387	1 321	

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 2023. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 501 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 1 146 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2023. aastal nõukogu liikme tasu kokku 270 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 236 tuhat eurot.

Lisa 24. Tagatised ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtted sõlminud järgmised kommertsipandi lepingud ja hüpoteegid:

- AS-i Arealis Holding kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seotud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 12 300 tuhat eurot (31.12.2022 oli 12 300 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seotud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 626 tuhat eurot (31.12.2022 oli 18 316 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt seotud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 53 979 tuhat eurot (31.12.2022 oli 53 579 tuhat eurot).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagatiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.

- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagatiseks Coop panga kasuks 46 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Aeronautica laenu tagatiseks Luminor panga kasuks 39 tuhat AS-i Aeronautica lihtaktsiat. Laen maksti tagasi 25.08.2023.
- Laenukohustuste tagatiseks on AS Nordecon pantinud seisuga 31.12.2023. ja 31.12.2022. AS Tariston (100%) aktsiad ning 847 tuhat Nordecon AS omaaktsiat.
- Seisuga 31.12.2023 on Nordecon kontsern finantskohustuste tagatiseks seadnud deposiidid summas 500 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses 8 644 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 vastavalt 425 tuhat eurot ja 5 143 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 40 503 tuhat eurot (31.12.2022 oli 40 664 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2028. aasta.

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 29 798 tuhat eurot (31.12.2022 oli 35 252 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontsern on lisaks tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 154 tuhat eurot (31.12.2022: 0 eurot).
- Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole AS Nordecon kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi.

Lisa 26. Tingimuslikud kohustused

Kohtuvaidlus

09.08.2018 sõlmis SweNCN AB ehituslepingu eratellijaga, lepingu täitmise tagamiseks esitas Nordecon AS garantiikirja. Kuna tellija rikkus lepingu tingimusi, jättes tasumata teostatud tööde eest esitatud arved, siis öeldi SweNCN AB ja Nordecon AS-i poolt nii ehitusleping kui ka garantiikiri juhtkonna hinnangul õiguspäraselt üles. Tellija on lepingu lõpetamise vaidlustanud ning esitanud kohtusse hagi, millele SweNCN AB on omakorda esitanud vastuhagi. Pooled peavad paralleelselt kohtuprotsessile, mille osas ei ole toimunud veel istungit, ka kompromisslääbirääkimisi ning võimalikku lahendust, sealhulgas võimalikke osapoolte hüvitise summasid ei ole võimalik seetõttu usaldusväärselt hinnata.

Lisa 27. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Bilanss (konsolideerimata)

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1	138
Nõuded ja ettemaksed		
Ostjatelt laekumata arved	249	211
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele	281	141
Viitlaekumised	496	348
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	34	49
Muud ettemakstud kulud	112	144
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 172	893
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	5	5
Kokku varud	5	5
Käibevara kokku	1 178	1 036
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	23 630	25 187
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	2 211	1 846
Mitmesugused pikaajalised nõuded	542	542
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	26 383	27 575
Kinnisvarainvesteeringud	550	584
Materiaalne põhivara		
Maa	43	43
Masinad ja seadmed	21	0
Muu inventar, tööriistad	325	560
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	323	323
Kokku materiaalne põhivara	712	926
Immateriaalne põhivara		
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	0	0
Kokku immateriaalne põhivara	0	0
Põhivara kokku	27 645	29 085
VARAD KOKKU	28 823	30 121

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2023	31.12.2022
(tuhandetes eurodes)		
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenude tagasimaksud	10 411	10 411
Kapitalirendi kohustus	8	0
Muud lühiajalised laenud	420	0
Kokku laenukohustused	10 839	10 411
Võlad ja ettemaksud		
Ostjate ettemaksud	659	1 184
Võlad tarnijatele	182	231
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	0	2 000
Võlad töövõtjatele	55	64
Maksuvõlad	35	37
Dividendivõlad	523	523
Intressivõlad	259	81
Muud lühiajalised võlad	5	3
Kokku võlad ja ettemaksud	1 718	4 123
Lühiajalised kohustused kokku	12 557	14 534
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	5 396	5 217
Pikaajalised kohustused kokku	5 396	5 217
Kohustused kokku	17 953	19 751
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	12 000	12 000
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	1 279	1 279
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-2 909	7 082
Aruandeaasta kasum/kahjum	500	-9 991
Omakapital kokku	10 870	10 370
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	28 823	30 121

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2023	2022
Müügitulu		
Autode rentimine	2	2
Ruumide rentimine	83	85
Tarkvara rent	262	263
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine	212	306
Muud müügitulud	155	356
Müügitulud kokku	714	1 012
Müüdü toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	-540	-649
Brutokasum	174	363
Üldhalduskulud	-1 101	-852
Muud äritulud	2 118	1
Muud ärikulud	-12	-18
Ärikasum (-kahjum)	1 179	-506
Finantstulud ja -kulud		
Tütaretevõtete aktsiaga seotud tulud-ja kulud	-1 771	-9 508
Intressitulud	149	146
Intressikulud	-954	-579
Muud finantstulud ja -finantskulud	1 897	456
Kokku finantstulud ja -kulud	-679	-9 485
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	500	-9 991
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	500	-9 991

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	1 179	-506
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	35	34
Põhivara müügikasum	-110	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-132	132
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-610	972
Kokku rahavood äritegevusest	362	632
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ostmise	-12	-2
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	133	0
Antud laenud	-365	-1 603
Antud laenude tagasimaksed	0	1 084
Laekunud tütarettevõtete aktsiate müügist	0	400
Tasutud tütarettevõtte osakapitali sissemaksed	-3	0
Saadud intressid	1	79
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-246	-42
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	680	3 700
Saadud laenude tagasimaksed	-155	-2 687
Kapitalirendi põhiosa maksed	-1	0
Makstud dividendid	0	-1 000
Makstud intressid	-777	-513
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-253	-500
RAHAVOOD KOKKU	-137	90
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138	48
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-137	90
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	138

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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
Saldo 31.12.2022	12 000	1 279	-2 909	10 370
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	500	500
Saldo 31.12.2023	12 000	1 279	-2 409	10 870
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-23 630
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	21 372
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2023				8 612

Juhatuse allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele

AS Nordic Contractors juhatus on koostanud 2023. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja
05.06.2024

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-19 708
2023. aasta kahjum	-1 992
Kokku kahjum seisuga 31.12.2023	-21 700

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja
05.06.2024

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
Aksia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	10 000 tuhat+ 1 aktsia
Aksia nimiväärtus:	0,60

2. OÜ TL Holdinginvesteeringud

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

3. OÜ Investar

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

Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

tuhandetes eurodes	2023	2022
Autode rentimine (77111)	2	2
Ruumide rentimine (68201)	83	85
Tarkvara rent (74901)	262	263
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine (69202)	212	306
Muud müügitulud	155	356
Kokku eurodes	714	1 012

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2024

EMTAK klassifikaator

77111 Autode rentimine
68201 Ruumide rentimine
74901 Tarkvara rent
69202 Raamatupidamine ja maksualane nõustamine

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

AS Nordic Contractors (registrikood: 10359185) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	05.06.2024

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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 2023 kajastatud Ukraina sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu raamatupidamisväärtuses 8 146 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2022 7 836 tuhat eurot). Laenu anti Kiievi lähiumbruses 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 realiseerumisest 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 tagamiseks 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 2023 ja 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 2023 ja 31. detsember 2022 ning aruandeaasta ja võrdlusperioodi finantstulemus ülehinnatud. Seisuga 31. detsember 2022 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta väljastatud vandeaudiitori aruanne oli sama asjaolu tõttu modifitseeritud.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 kavatseb 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 arvamusel. 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 arvamus 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri tn 4, Tallinn 10151
05.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Nordic Contractors (registrikood: 10359185) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	05.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	05.06.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	261904	36.68%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	212092	29.71%	Ei
Valdusfirmade tegevus	64201	155166	21.73%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	83114	11.64%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	1684	0.24%	Ei