



**2008. AASTA
KONTSERNI MAJANDUSAASTA ARUANNE**

Ärinimi	AS Nordecon International
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	372 6154 403
Faks	372 6154 401
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevused	Hoonete ehitus (EMTAK 411; 412) Rajatiste ehitus (EMTAK 421; 422; 429) Eriehitustööd (EMTAK 431; 433; 439) Arhitekti- ja inseneritegevused (EMTAK 7112)
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Nõukogu	Toomas Luman; Alar Kroodo; Ain Tromp; Andri Hõbemägi; Tiina Mõis; Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink; Sulev Luiga; Priit Tiru
Audiitor	KPMG Baltics AS

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	30
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne	38
Konsolideeritud bilanss.....	39
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	41
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	42
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (järgneb)	43
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	44
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused.....	44
LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis.....	46
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted.....	49
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	61
LISA 6. Muutused Nordecon International kontserni struktuuris	65
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid.....	69
LISA 8. Lühiajalised nõuded ja ettemaksud	70
LISA 9. Edasilükkunud tulumaksuvara	71
LISA 10. Varud	71
LISA 11. Müügioteel põhivara.....	72
LISA 12. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	72
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	75
LISA 14. Materiaalne põhivara	75
LISA 15. Immateriaalne põhivara	77
LISA 16. Laenukohustused	81
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent	83
LISA 18. Muud võlad ja ettemaksud	85
LISA 19. Eraldised	85
LISA 20. Omakapital ja reservid.....	86
LISA 21. Puhaskasum aktsia kohta	87
LISA 22. Segmendiaruandlus – ärisegmendid	88
LISA 23. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	89
LISA 24. Lõpetamata ehituslepingud.....	90
LISA 25. Müüdid toodangu kulud.....	91
LISA 26. Üldhalduskulud.....	91
LISA 27. Muud äritulud ja -kulud	91
LISA 28. Finantstulud ja -kulud	91
LISA 29. Tulumaksukulu	92
LISA 30. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	92
LISA 31. Tingimuslikud varad ja kohustused	96
LISA 32. Tagatised ja panditud vara	97
LISA 33. Saadud garantiid ja bilansivälised kohustused.....	97
LISA 34. Tehingud seotud osapooltega.....	98
LISA 35. Bilansipäevajärgsed sündmused	100
LISA 36. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	102
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	107
Audiitori järeldusotsus	108
Kasumi jaotamise ettepanek.....	109
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....	110
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)	111

Tegevusaruanne

MISSIOON

Meie missiooniks on pakkuda oma klientidele parimaid terviklahendusi hoonete ning rajatiste ehitamisel, aidates neil seeläbi järjekindlalt kasvatada oma vara väärtust.

Oma töötajatele selge motivatsiooni, arenguvõimaluste ja modernse töökeskkonna tagamisega suurendame ka ettevõtte väärtust.

VISIOON

Aastaks 2013 kiireima käibekasvuga noteeritud ehituskontsern Põhja- ja Baltimaade börsidel.

JAGATUD VÄÄRTUSED

Usaldusväärsus

Pidades kinni antud lubadustest ja kokkulepetest, oleme oma klientidele usaldusväärseks partneriks. Tegutseme avatult ja läbipaistvalt. Seisame ehitusala heade tavade järgimise eest. Me ei võta riske klientide arvel.

Kvaliteet

Oleme professionaalsed ehitajad – rakendame läbimõeldult asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Pakume klientidele madalate kogukuludega terviklahendusi. Hoolime ümbritsevast keskkonnast ja tegutseme säästlikult. Väärtustame oma töötajaid, tagades neile modernse, loovusele innustava töökeskkonna ning ettevõtlikust soosiva motivatsioonisüsteemi.

Innovatiivsus

Oleme inseneridena uuendusmeelsed ja loovusele orienteeritud. Kasutame optimaalselt infotehnoloogia poolt pakutavaid võimalusi. Arendame oma töötajaid läbi järjepideva koolituse ja tasakaalustatud karjääri võimaluste.

Nõukogu esimehe pöördumine

2008. aasta oli mitmes mõttes uue alguse aasta.

Alustades kevadel strateegia loomise protsessiga aastateks 2009 – 2013 oli me esmaseks sooviks jätkata Nordecon International kontserni kujundamist efektiivseks ja konkurentsivõimeliseks organisatsiooniks. Kontserni senine areng läbi nii ehitusturu kasvu kui ka osaluste soetamise valitud ettevõtetes oli tekitanud vajaduse ühtlustamise järele nii ettevõtete kui ka sihtturgude kaupa. Meie mõttetöö tulemusena keskendume edaspidi igal meie sihtturul – Eestis, Lätis, Leedus ja Ukrainas – eraldi hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnale. Samuti kujundame kontserni liikmete struktuuri paremini põhitegevusele vastavaks ning võtame kasutusele ühtse kaubamärgi Nordecon.

Teistpidi on selge, et ehitusturg aastal 2009 ei saa olema enam see, mis viimastel kiire arengu aastatel. Ehitus on äärmiselt tsükliline äri ja reageerib riigi majanduskeskkonna kasvule kordades kiirema tõusuga, nagu Eestis toimuski. Sellest järeldub, et majanduskasvu aeglustumisele on ehituse reaktsioon sellevõrra järsem. Meie varasemate aastate rõhuasetus, ehitusplatsi ja kontori insener-tehnilise personali ning tööliste töö efektiivsusele, ei olnud kindlasti mitte lühiajaline eesmärk. Selle taustaks on meie fundamentaalne arusaam ehitusärist – tsüklilises valdkonnas on pikaajaliselt edukas ja rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline vaid see ettevõtte, kes pöörab efektiivsusele ja tootlikkusele püsivat tähelepanu.

Kontserni juhtkonna ja töötajate ees seisab seega suur ülesanne, kujundada Nordecon International veelgi ühtsemaks ja efektiivsemaks ehitusorganisatsiooniks. See on muudatus, mille ulatust ja vajaduse sügavust me veel aasta tagasi täiel määral ette ei kujutanudki, kuid mis tänastes tingimustes on seda vältimatult saavutamaks eesmärki olla kiireima kasvuga ehitusvaldkonna ettevõtte Põhja- ja Baltimaade börsidel aastaks 2013.

Toomas Luman
Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Üle mitme aasta tuleb nentida, et möödunud 2008. aasta ei olnud ehitusurule just parim. Nordecon International suutis siiski langevas majanduses säilitada kasvutempo ja tösta müügitulu võrreldes eelmise aastaga. Samas jäid teenitud kasuminumbrid oodatule alla ja tähelepanu raskuspunkt kandus üha enam likviidsuse säilitamisele. Positiivse poole pealt tegi kindlasti rõõmu kontserni ettevõtete võime ka muutuvates oludes edukalt konkureerida, millest annavad tunnistust erinevates ehitusäri segmentides sõlmitud suuremahulised hankelepingud, nagu Mäo ümbersõidu rajamine, Virtsu sadama kai nr 8 ehitus, Lõunakeskuse laiendus Tartus jne. Aasta lõpuks kogunenud, turuseisu arvestades soliidne, tööde portfelli lisab kindlustunnet ja annab võimaluse edukalt konkureerida ka tulevastel hangetel.

Eelmist majandusaasta aruannet allkirjastades rääkisime selge eesmärgina oma tegevuse tõhusamaks muutmise vajadusest. Mõtlesime toona eelkõige kontsernisisesest sünergia kasvatamise viisidele ja paremale töökorraldusele. Möödunud aasta viimastel kuudel ohumärkide ilmumine finants- ja ehitusturul nõudis Nordecon International kontserni kuuluvate ettevõtete juhtidelt efektiivsuse osas tähelepanu pööramist ka teistsugustele mõõdetele. Tegema tuli hakata keerulisi valikuid kogu kulubaasi jõuliseks vähendamiseks järgnevatel majandusaastatel. Tänapäevaks on selge, et juba tehtud otsused kulude kokkuhoiuks on olnud ainuõiged ning juhtkond jälgib turul toimuvat hoolikalt ka edaspidi.

Juhtkonnale oli aasta üheks tähtsaimaks ülesandeks aprillis 2008 alustatud ehituskontserni järgmise viie aasta arengustrateegia väljatöötamine. Hea on tõdeda, et Nordecon International sattus mainitud protsessi läbi viies äärmiselt õigesse ajahetke, kus tuli varasemast kriitilisemalt vaadata läbi kogu oma tegevus koos sellega kaasnevate tugevuste ja nõrkuste, ohtude ja võimalustega. Ehitusturu jahtudes kasvas meie arusaam oluliste muudatuste vajalikkusest, loomaks aluspõhja uuteks arenguteks tulevikus juba täna. Lugejana leiad kontserni strateegiamuudatuste kohta üksikasjalikumalt infot aruandest endast.

Nordecon International kontsern on pikkade kogemustega organisatsioon, millel täitus veebruaris 2009 tegutsemise 20. aastakäik. Muutunud turuolukorras, uue strateegia ja uue nimega läheme vastu järgmisele, väljakutseid pakkuvale aastale. Usun tehtud valikutesse, meie tugevustesse ja töötajatesse. Seetõttu olen veendunud, et suudame aastaga ellu viia strateegiamuudatuste esimesed etapid ning olla jätkuvalt konkurentsivõimeline rahvusvaheline ehituskontsern.

Jaano Vink

Juhatuse esimees

Kontserni nimevahetus

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku otsusega 26. märtsil 2009 muudeti AS Eesti Ehitus senikasutatud ärinimi. Uueks ärinimeks on AS Nordecon International. Nimevahetuse peamiseks eesmärgiks on viia senine eestikeskne Kontserni nimi seoses välisurgudele laienemise strateegiaga rahvusvahelisemaks. Samuti võimaldab nimevahetus ühtlustada kõikide oluliste tütarettevõtete kaubamärke nii koduturu siseselt kui ka valitud välisurgudel, mis tervikuna aitab luua Kontsernist ühtlasema ja selgema kuvandi. Esialgu jääb muutmata Ukrainas kasutatav kaubamärk Eurocon, mille all Kontsern jätkab tegevust kohalikul ehitusturul.

Nordecon kaubamärgi kasutuselevõttu valmistati ette mitu aastat. Muuhulgas veenduti, et intellektuaalse omandiga seotud õiguste osas oleks Kontsernil nime üle täielik kontroll. Nime kasutamine Kontserni kontrolliva äriühingu poolt (AS Nordic Contractors) varasematel aastatel aitas kaasa selle tutvustamisele investoritele ja koostööpartneritele ning ehitus- ja kinnisvaraarendusega seotud valdkondades. 2009. aasta märtsiks on Kontsernil olemas kõik vajalikud kinnitused kaubamärgiga seotud õiguste osas ning selle kasutuselevõtuks börsiettevõttele ei ole takistusi. Kaubamärk Nordecon on registreeritud Balti riikides, Ukrainas ja Valgevenes. Samuti on Kontsern registreerinud domeeninime www.nordecon.com.

Kontserni nimevahetusega kaasnenud muudatused Kontserni ettevõtete nimedes 2009 aastal:

AS Eesti Ehitus → AS Nordecon International

AS Linnaehitus → AS Nordecon Ehitus

AS Aspi → AS Nordecon Infra

SIA Abagars → SIA Nordecon Infra

UAB Eurocon LT → UAB Nordecon Statyba

Käesolevas majandusaasta aruandes on kasutatud Kontserni nimena Nordecon International kuna majandusaasta aruande väljastamise seisuga on uus ärinimi aktsionäride poolt kinnitatud ning registreeritud vajalikes registrites. Eelmist ärinime kasutatakse või sellele viidatakse majandusaasta aruandes juhul kui selleks on juriidilised põhjused või see lihtsustab aruande lugemist. Samuti on uued ärinimed kasutatud olulisemate tütarettevõtete puhul, kes nimevahetuse protsessis 2009. aasta märtsi lõpus osalesid.

Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013

Nordecon International kontserni müügitulu on aastatel 2005-2008 kasvanud keskmiselt 30% aastas. Samal perioodil on Kontserni tegevus välisurgudel kasvanud üle kolme korra. 2008. aasta lõpuks saadi välisurgudelt juba 20% Kontserni tuludest. Arvestades, et väliskeskkonnas on toimunud olulisi muutusi ning Kontsern on jõulisest kasvust tulenevalt jõudnud ühe arenguperioodi lõpufaasi, on Kontserni juhtkond välja töötanud uue arengustrateegia aastateks 2009-2013. Kontserni uue strateegia on kinnitanud kontserni emaettevõtte nõukogu 12. märtsil 2009 toimunud koosolekul.

Kontserni strateegiline lähtekoht ja tugevused

Kontserni kasvades on välja joonistunud selged tugevused, mis on olnud aluseks Kontserni uue arengustrateegia väljakujundamisel:

- pikaajalisele kasumlikule kasvule orienteeritud organisatsioon/aktsionärid;
- organisatsiooniliselt eraldatud rajatiste ja hoonete ärid;
- paindlik, horisontaalselt integreeritud kontserni ärimudel;
- kogunud juhtkond;
- professionaalsed ning lojaalsed töötajad;
- suhteline konservatiivsus riskide võtmisel;
- tsentraliseeritud tugiteenused koos tugevate äriorganisatsioonidega;
- tasakaalus tulubaas, mis jaguneb võrdselt hoonete ja rajatiste vahel.

Kontserni eesmärgid 2009-2013

Kontserni arengustrateegia aastateks 2009-2013 on keskendunud kahele põhilisele juhtmotiivile – kontserni äritegevuse toimimiseefektiivsuse tõstmine kõigis ettevõtetes ja jätkuv rahvusvahelistumine. Selle saavutamiseks on Kontserni juhtkond jaganud taotletavad eesmärgid ja nende saavutamiseks vajalikud tegevused erinevate ajaperioodidele.

Aastatel 2009-2010 on Nordecon Internationali eesmärgiks tugevdada oma positsioone koduturul ning luua eeldused jõuliseks kasvuks valitud välisurgudel aastatel 2011-2013. Selle saavutamiseks on eelkõige vajalik:

- korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamine;
- kliendifookuse täpsustamine ja muutumine masspakkumiste tegijast proaktiivseks müüjaks – kliendisegmentidele suunatud teenused on vajadustest ja võimalustest lähtuvalt kujundatud;
- täiendavate sünergiate leidmine ja kasutuselevõtt tütarettevõtete müügi-, teostus- ja sisseostutegevustes efektiivsuse tõstmiseks;
- tugiteenuste mõistlik tsentraliseerimine efektiivsuse tõstmiseks;
- ühtse organisatsioonikultuuri ning identiteedi kujundamine;
- piisava kinnisvaraplatvormi ettevalmistamine Eestis (sh Tallinnas) järgnevateks tõusuperioodideks;
- PPP-tüüpi (avaliku- ja erasektori partnerlus) projektide teostamiseks partnerluste loomine;
- plaanitavatele mahtude kasvule vastavate tegutsemis põhimõtete edasiarendamine välisurgudel. Sealhulgas välisurgude osakaalu kasvule suunatud protsesside juurutamine ja tagamine emaettevõttes;
- uute ettevõtete soetamine ja olemasolevate arendamine Lätis, Leedus ning Ukrainas.

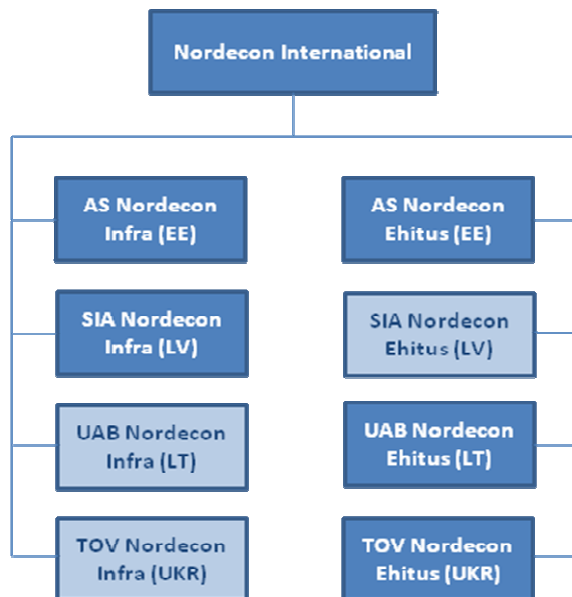
Aastaks 2013 on Nordecon Internationali eesmärgiks realiseerida aastatel 2009-2010 loodud potentsiaal ning kasvada kiiremini Põhja- ja Baltimaade börsidel noteeritud ehituskontsernidest:

- olla müügitulu osas turuliidrid nii rajatiste kui ka hoonete valdkonnas Eestis;
- aastal 2013 teenida ca 50% tuludest välisurgudelt;
- Lätis ja Leedus tegutseda nii hoonete kui rajatiste valdkonnas eraldi tütarettevõtete kaudu;
- võimalusel siseneme ka rajatiste ehituse turule Ukrainas;
- valmidus sisenemiseks Valgevene ehitusturule, kui selleks on piisavalt argumente.

Kontserni struktuur aastaks 2013

Arengustrateegia kohaselt on Kontsern aastaks 2013 esindatud kõigil oma neljal põhiturul nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Igas riigis on üks hoonete ja üks infrastruktuuride ehitamisele keskendunud ettevõtte või alamkontsern, kelle tegevuse fookus on eelkõige keskendumine määratud põhitegevusele. Sealhulgas kuulub täis- või enamusosalus kõigis nimetatud ettevõtetes otse Kontserni emaettevõttele AS Nordecon International. Kirjeldatud korporatiivne struktuur on valitud pidades silmas asjaolusid, et:

- ehitusäri on oma loomult pigem lokaalne teenus, kus suudavad edukad olla eelkõige kohalikes oludes piisavalt paindlikud ja konkreetsele äriale fokuseeritud ettevõtted;
- Kontserni jätkusuutlikuks ning koordineeritud tegutsemiseks valitud turgudel on oluline sünergia teket võimaldavate tegevuste, sh finantseerimine, arendustegevus jms., koondamine ühtse juhtimise alla.



Märkus: Heledates värvides on esitatud alamkontsernid, mis majandusaasta aruande koostamise seisuga veel ei eksisteeri ning peegeldavad seega Kontserni potentsiaalseid kasvuvõimalusi järgmistel majandusaastatel.

Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal

Muudatused kontserni juhtimisstruktuuris

2009. aasta I kvartalis tehti esimesed ettevalmistavad sammud Kontserni arengustrateegia elluviimiseks. Alates 5. jaanuarist 2009 muudeti Kontserni emaettevõtte ja suuremate tütarettevõtte juhtimisstruktuuride koosseise. Mainitud muutuse eesmärk oli valmistada ette Kontserni emaettevõtte uus, kontserni strateegilisele juhtimisele tuginev juhtimismudel ning koondada põhitegevuse läbiviimisele suunatud juhtimiskompetents suurematesse tütarettevõtetesse, mis saaksid seeläbi keskenduda oma turuosa hoidmisele ja kasvatamisele selgelt piiritletud turul konkreetses tegevusvaldkonnas.

AS Nordecon International juhatuse koosseis alates 05.01.2009

Jaano Vink, juhatuse esimees

Sulev Luiga, juhatuse liige, finantsdirektor

Priit Tiru, juhatuse liige, hoonete tegevusvaldkonna direktor

Edasises tegevuses keskenduvad juhatuse liikmed Jaano Vink ja Sulev Luiga eelkõige Kontserni terviklikule arendamisele ning kontserniüleste tsentraliseeritavate tugiteenuste tõhustamisele. Juhatuse liikme Priit Tiru peamiseks vastutusvaldkonnaks saab Kontserni põhitegevuste strateegiline juhtimine ning edasine laienemine välisurgudel, seda hoonete tegevusvaldkonnas. Kontserni rajatiste valdkonna strateegilise juhtimise ja edasise laienemise eest välisurgudel vastutab vastava tegevusvaldkonna direktor Margus Vaim.

Muudatused suuremate tütarettevõtete juhtimisstruktuurides

AS Nordecon International (muudatuse hetkel juriidilise ärinimega AS Eesti Ehitus) juhatuse liikmed 2008. aastal Erkki Suurorg ja Priit Pluutus jätkavad edasist tööd AS-s Nordecon Infra (endine AS Aspi), vastavalt juhatuse esimehe ja juhatuse liikmena. AS Aspi senine juhatuse esimees Margus Vaim siirdus rajatiste tegevusvaldkonna direktoriks AS-i Nordecon International.

AS Nordecon International juhatuse liige 2008. aastal Avo Ambur jätkab tööd AS Nordecon Ehitus (endine AS Linnaehitus) juhatuse liikmena. AS Nordecon Ehitus juhatuse esimeheks on alates 5. jaanuarist 2009 Priit Jaagant, kes varem töötas Kontserni kuuluva OÜ Mapri Projekt juhatuse esimehena. AS Nordecon Ehitus varasem juhatuse esimees Priit Tiru asus tööle Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmena.

Toimunud muudatused äritegevuse läbiviimises 2009. aastal

Uuendatud arengustrateegia üheks eesmärgiks on korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamine ja korrastamine.

Esimese korporatiivse struktuuri korrastamise etapina kehtestati selge tööjaotus Kontserni erinevate ettevõtete vahel. Kontserni strateegiline- ja tugiprotsesside juhtimine on koondumas järkjärgult kontserni emaettevõttesse. Seeläbi muutub AS Nordecon International peamiselt valdusettevõtteks, mis peab tagama kogu kontserni arengu kõigis tegevusriikides. Samas kavatakse AS Nordecon International ka edaspidi osaleda ehitusettevõtte suurematel kodumaistel ning rahvusvahelistel hangetel, koondades konkurentsivõime kasvatamiseks erinevate tütarettevõtete kompetentsid. Kontserni emaettevõtte tähtsaim eesmärk on tagada eeldused tegevuse kasvatamiseks välisriikides.

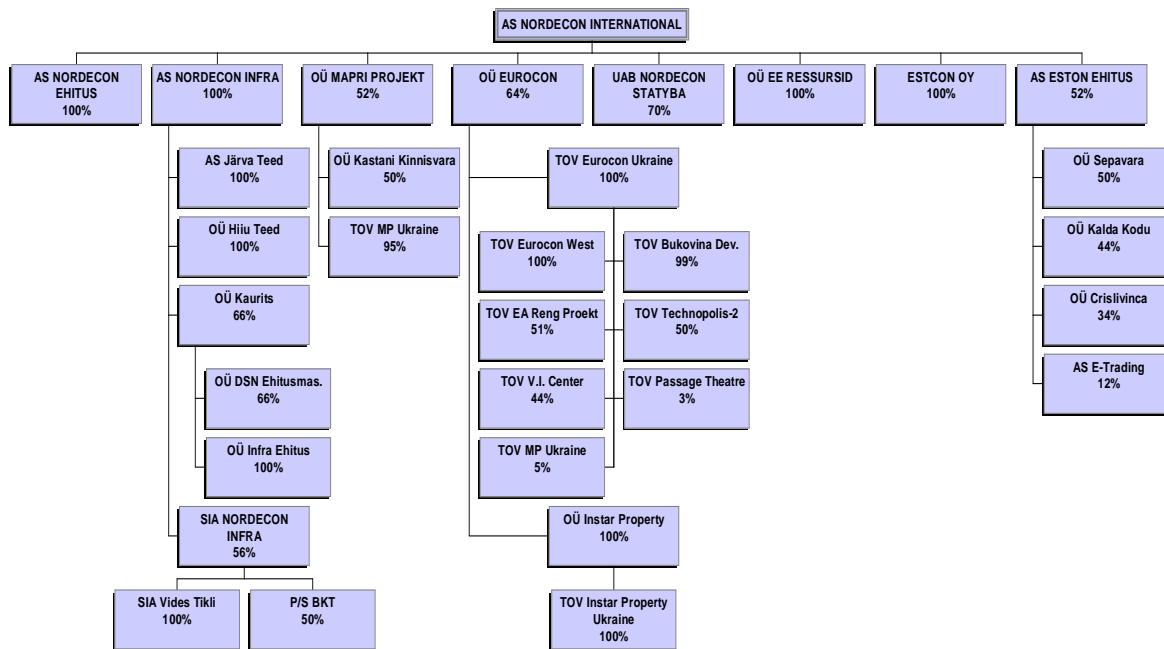
Kontserni põhitegevust viivad läbi iseseisvad tütarettevõtted. Korporatiivse struktuuri korrastamise eesmärgil on Kontserni äritegevuse põhikompetentsid senisest selgemalt jagatud kaheks – hoonete ehitus ning rajatiste ehitus. Sama põhimõtet järgides on äritegevus jagatud ka olulisemate tütarettevõtete vahel. Nii on võimalik koondada Kontserni parim oskusteave just nendes ettevõtetesse, kus sellel on suurim võime muuta tegevus tõhusamaks ning tulemuslikuks.

Koos kaasnenu nimevahetusega Kontsernis (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni nimevahetus“) on alates 2009. aastast äritegevuse läbiviimine organiseeritud järgmiselt:

- Eestis on hoonete ehitusega tegelevad põhiprotsessid koondatud ettevõttesse AS Nordecon Ehitus (endine AS Linnaehitus), millel on esindused Põhja-Eestis (Tallinn) ja Lõuna-Eestis (Tartu). Samuti jätkab hoonete ehitamisega piirkondlikult tugeva ettevõtte Lääne-Eestis AS Eston Ehitus. Lähiperioodidel on plaanis muuta AS Nordecon Ehitus kõiki Eesti hoonete ehituse ja kinnisvaraarendusega seotuid ettevõtteid hõlmavaks alamkontserniks.
- Rajatiste ja infrastruktuuride ehitus on Eestis koondatud AS Nordecon Infra alamkontserni (endine AS Aspi), sh tehnohooldus- ja ehitusmasinate müügi ning hooldusega tegelevad tütarettevõtted.
- Eesti suurimaid betoonitöödele keskendunud ettevõtteid Mapri Projekt OÜ jätkab tegevust AS Nordecon Infra tütarettevõtte, osutades vajadusel lisaks vabaturule ka kontsernisisesid teenuseid nii hoonete kui ka rajatiste valdkonna ettevõtetele.
- Lätis tegutsev SIA Nordecon Infra (endine SIA Abagars) jätkab oma äritegevust senistes tegevusvaldkondades. 2009. aasta jaanuaris viidi lõpule uue tütarettevõtte SIA LCB ost, mille kaudu on Kontserni sisenemas Läti teedeehituse turule. 2009. aastal siirdub kontsernisisesed ümberstruktureerimise tulemusel SIA Nordecon Infra enamusesalus otse Kontserni emaettevõttele.
- Leedus tegutseva UAB Nordecon Statyba (endine UAB Eurocon LT) osas on Kontsernil 2009. aasta äritegevuse läbiviimise kohta olemas erinevad alternatiivid. Nendest ühe kohaselt jätkab ettevõtte oma tavapärasest tegevust valitud turusegmendis (hoonete ehitus). Teise alternatiivina on Kontserni juhtkond kaalumas, eelkõige väliskeskonna muutustest, tingituna 2009. aastal oma senise tegevuskava ümbervaatamist. Sellega ei välistata oma tegevuse ajutist peatamist Leedu turul 2009. aastal, kui see on mõistlik ning põhjendatud. Võimalik lühiajalist perspektiivi arvestav otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul ega tähenda ettevõtte müümist ega likvideerimist.
- Ukrainas tegutsevates ehitusettevõtetes muudatusi läbi viia kavas ei ole ning äritegevus jätkub senistes tegevusvaldkondades ning asukohtades (eelkõige Kiiev ja Lvov). Tulenevalt olukorrast kinnisvaraturul on Kontserni konserveerinud arendustegevuse oma kahes kinnisvaraprojektis Ukrainas.

Kontserni struktuur 2008. aastal ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur 31.12.2008 seisuga koos kontserni emaettevõtte otseste ja kaudsete osalustega tütar- ja sidusettevõtetes.



* Kontserni struktuur esitatuna koos toimunud ärinimede nimevahetusega 2009. aastal (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni nimevahetus“).

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2008. aastal

AS Nordecon International

Veebruaris omandas Kontserni emaettevõtte OÜ Eurocon vähemusosanikult 2,5% tema osalusest. Aprillis võõrandati OÜ Eurocon osakapitali suurendamise teel 4% suurune osalus vähemusosanikule. Peale tehinguid on AS Nordecon International osalus OÜ-s Eurocon 64%.

AS Nordecon Infra

Tütarettevõttelt OÜ Kaurits soetati mais 56% suurune otsene osalus Läti ettevõttes SIA Nordecon Infra (soetamise hetkel juriidilise nimega SIA Abagars).

Mais soetati täiendav 14% suurune osalus OÜ-s Kaurits ning ettevõttest kuulub peale seda Kontsernile 66%.

OÜ Eurocon

Veebruaris soetati täiendav 4% suurune osalus TOV-s Eurocon Ukraine ning peale seda kuulub OÜ-le Eurocon 100% ettevõtte TOV Eurocon Ukraine osadest.

Aprillis toimus muudatus OÜ Eurocon omanikestruktuuris. TOV Eurocon Ukraine endisele vähemusosanikule anti õigus 4% suuruse osaluse soetamine läbi osakapitali OÜ-s Eurocon.

TOV Eurocon Ukraine

Aprillis võõrandati kogu 50%-line osalus Ukraina äriühingus TOV Baltic Development.

Juunis võõrandati kogu 10% finantsinvesteering Ukraina äriühingus TOV European House.

Septembris võõrandati 8%line osa Ukraina ettevõttest TOV V.I. Center.

Aruandeperioodi vältel realiseeris TOV Eurocon Ukraine järk-järgult 87% ulatuses oma investeringu ettevõttes TOV Passage Theatre.

Olulisemad bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris 2009. aastal

Detsembris 2008 sõlmis Lätis asuv tütarettevõtte SIA Nordecon Infra aktsiate ostu-müügilepingu, millega soetas 75% suuruse osaluse Läti ettevõttes SIA LCB. Aktsiate omandiõiguse üleminek toimus jaanuaris 2009. Kontserni kaudne osalus tütarettevõttes SIA-s LCB on 42%.

Jaanuaris 2009 soetas Nordecon International 56% suuruse osa Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Kalda Kodu. Ülejäänud 44% ettevõttest kuulus varem Kontserni tütarettevõttele AS Eston Ehitus (Kontserni osalus 52%). Kokku omab AS Nordecon International läbi otsese ja kaudse osaluse 79% OÜ Kalda Kodu osadest.

Veebruaris 2009 soetas OÜ Kaurits täiendavad 34% OÜ DSN Ehitusmasinad osades, saades sellega ettevõtte ainuomanikuks. Kontserni kaudne osalus tütarettevõttes OÜ DSN Ehitusmasinad on tehingujärgselt 66%.

Märtsis 2009 soetas AS Nordecon Ehitus 50% suuruse osaluse ettevõttes OÜ Unigate. OÜ Unigate on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte Eestis. Tulenevalt OÜ Unigate osanikevahelistest kokkulepetest on Kontserni jaoks tegemist ühisettevõttega.

2008. aasta majandustulemuste kokkuvõte

Kontserni kasumlikkus

Nordecon International kontserni brutokasum 2008. aastal moodustas 357,9 miljonit krooni (22,9 miljonit eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 28%, millal brutokasumi suuruseks kujunes 499,9 miljonit krooni (31,9 miljonit eurot).

Kontserni puhaskasum 2008. aastal oli 171,3 miljonit krooni (10,9 miljonit eurot). Võrreldes aastataguse perioodi 289,8 miljoni krooniga (18,5 miljonit eurot) on puhaskasum vähenenud 41%. Puhaskasumi vähenemisele avaldas seejuures olulist mõju ehitusprojektide kasumlikkuse vähenemine ning kontserni poolt eelmiste majandusaastate tulemuste põhjal väljamakstud rekordiliste dividendide tulumaksukulu (kasv võrreldes 2007. aastaga ligikaudu 13 miljonit krooni/0,9 miljonit eurot). Muud puhaskasumit mõjutanud olulisemad tegurid on suurenenud kahjumid investeringutest Ukraina sidusettevõtetesse, kus peamiselt kohaliku valuuta vahetuskursi nõrgenemine euro ja eesti krooni suhtes on toonud kaasa täiendavaid kursikahjumeid välisvaluutas fikseeritud kohustustelt.

Kontserni juhtkonna poolt jälgitavates olulistest rentaablusnäitajates on toimunud mitmeid märkimisväärseid ärikeskkonna üldistest halvenemisest tingitud vähenemisi. Oodatult on kontserni rentaablusnäitajatele mõju avaldanud majanduskasvu ning koos sellega ehitusturu kasvu seiskumine kontserni turgudel. Ehitusturul spetsiifiliselt väljendus väliseskkonna muutus 2008. aastal eelkõige järjest kasvavas ehitusvõimsuse ülejäägis võrrelduna pakutavate uute ehitusprojektide hulgaga. Kõikide ehitusettevõtete äri vajaduste rahuldamiseks ebapiisav nõudlus avaldas järjest kasvavat survet hindade langetamiseks. Aasta kokkuvõttena langes kontserni tegevuste brutokasumlikkus 9,3 %-le eelmise aasta 13,3 %-lt. Siiski püsis brutokasumi marginaal piirides, mis on Kontserni juhtkonna hinnangul tegevusharu kontekstis hetkeolukorda vaadates hea tulemus. Marginaalide langemise tendentsi on eelpool viidatud sündmustele (sh tulumaksukulu suurenemine) viidates oodatult näha ka äri- ja puhaskasumi rentaablusnäitajates, mis olid 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 5,4% ja 4,4% (31.12.2007: 8,2% ja 7,7%).

Kontsernis on astunud samme üldhaldus- ja muude püsikulude jätkuvaks ohjamiseks ning vaatamata Kontserni ettevõtete arvu suurenemisele ei ole Kontserni üldhalduskulude osas toimunud olulist kasvu. Üldhalduskulud moodustavad 2008. aasta lõpu seisuga müügitulust 4,7% (31.12.2007: 4,6%), mis Kontserni juhtkonna hinnangul annab tunnistust tegevusharu konteksti silmas pidades efektiivsuse suurendamisele suunatud kulude juhtimisest. Kontserni juhtkonna eesmärk on säilitada sarnastes suurusjärgudes üldhalduskulude taset müügitulu suhtes ka järgmistes perioodides.

Kontserni rahavood

Võrreldes eelmise aastaga on rahavoog äritegevusest suurenenud rohkem kui kaks korda, olles 2008. aastal 305,0 miljonit krooni (19,5 miljonit eurot). Aastatagune äritegevuse rahavoog oli 147,3 miljonit krooni (9,4 miljonit eurot).

Kuna ettevõtte on aktiivselt investeerinud uutesse kasvuvõimalustesse, siis olulise osa väljaminekutest moodustavad tütarettevõtete soetamisega seotud väljaminekud 211,3 miljonit krooni (13,5 miljonit eurot), mis tasuti osaliselt ka eelmistel perioodidel toimunud äriühenduste eest (AS Eston Ehitus soetamine 2007. aasta viimases kvartalis). Võrreldes eelmise aasta positiivse investeerimistegevuse rahavooga (31.12.2007: +10,7 miljonit krooni / +0,7 miljonit eurot) on Kontserni investeerimistegevusega seotud väljaminekud aruandeperioodil märgatavalt suurenenud ning 31.12.2008 seisuga oli investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 156,6 miljonit krooni (10,0 miljonit eurot). Raha sissetulek investeerimistegevusest on seotud peamiselt eelmistel perioodidel antud laenude tagasimaksetega ning sidusettevõtete müügiga.

Suurimad ühekordsed väljaminekud seoses finantseerimistegevusega on seotud dividendimaksetega, mis võrreldes eelmise aastaga suurenesid 2 korda ning moodustasid 104,1 miljonit krooni (6,7 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 88,3 miljonit krooni (5,6 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli vastav näitaja negatiivne 77,9 miljonit krooni (5,0 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse käigus saadud ja tagasimakstud laenude koondsumma oli 2008. aastal positiivne 106,0 miljonit krooni (6,8 miljonit eurot) kui võrreldaval perioodil oli see positiivne 61,6 miljonit krooni (3,9 miljonit eurot).

Kontserni rahajäägi muutus oli 2008. aastal positiivne 60,1 miljoni krooniga (3,8 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli raha ja raha ekvivalentide suurenemine 80,1 miljonit krooni (5,1 miljonit eurot).

Seisuga 31.12.2008 oli Kontsernil raha ja raha ekvivalente 296,2 miljonit krooni (18,9 miljonit eurot) (31.12.2007: 236,1 miljonit krooni / 15,1 miljonit eurot). Äritegevuse netorahavoo ning likviidsete vahendite kasv viitab muuhulgas ka kontserni äritegevusega seotud nõuete kvaliteedile ning finantsvõimekusele järgnevatel perioodidel.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2008	2007	2006
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	4,73	8,70	5,75
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,30	0,56	0,37
Müügitulu kasv	3,1%	49,9%	49,5%
Keskmine töötajate arv	1 232	1 103	871
Müügitulu töötaja kohta, tuhat krooni	3 140	3 402	2 875
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	201	217	184
Tööjõukulude määr müügitulust, %	12,7%	12,3%	11,0%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	4,7%	4,6%	5,0%
EBITDA, tuhat krooni	281 161	370 581	236 367
EBITDA, tuhat eurot	17 969	23 684	15 107
EBITDA määr müügitulust, %	7,3%	9,9%	9,4%
Brutokasumi määr müügitulust, %	9,3%	13,3%	12,2%
Ärikasumi määr müügitulust, %	5,4%	8,2%	8,2%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	5,3%	7,8%	7,0%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	4,4%	7,7%	7,6%
Investeeritud kapitali tootlus, %	19,1%	32,7%	33,2%
Vara tootlus, %	9,1%	17,1%	17,3%
Omakapitali tootlus, %	20,5%	44,1%	53,6%
Omakapitali osakaal, %	36,5%	36,9%	35,8%
Finantsvõimendus	18,2%	13,5%	14,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,33	1,30	1,33
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	2 220 748	2 526 652	2 453 419
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	141 932	161 482	156 802

* kaalutud keskmiseks aktsiate arvuks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast fondiemissioone

<i>Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist / Kaalutud keskmine aktsiate arv</i>	<i>Puhaskasumi määr müügitulust = Aruandeperioodi puhaskasum / Müügitulu</i>
<i>Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv</i>	<i>Investeeritud kapitali tootlus = (Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital)</i>
<i>Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu</i>	<i>Vara tootlus = Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku</i>
<i>Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / müügitulu</i>	<i>Omakapitali tootlus = Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku</i>
<i>EBITDA = Ärikasum + Kulud</i>	<i>Omakapitali osakaal = Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku</i>
<i>EBITDA määr müügitulust = EBITDA / Müügitulu</i>	<i>Finantsvõimendus = (Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital)</i>
<i>Brutokasumi määr müügitulust = Brutokasum / Müügitulu</i>	<i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku</i>
<i>Ärikasumi määr müügitulust = Ärikasum / Müügitulu</i>	
<i>Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = (Ärikasum – põhivara müügi kasum – kinnisvara müügi kasum) / Müügitulu</i>	

Kontserni investeeringud

Kontserni pikaajaliste investeeringute osas toimunud juurdekasv aruandeperioodil:

	EEK '000		EUR '000	
	2008	2007	2008	2007
Pikaajalised finantsinvesteeringud	919	57 524	115	3 676
Kinnisvarainvesteeringud	-17 201	109 785	-1 099	7 017
Materiaalne põhivara	41 547	-1 926	2 911	-123
Immateriaalne põhivara	31 965	108 187	2 043	6 914

Olulisemad muutused pikaajalistes investeeringutes

- Kontserni laenu- ja intressinõuded sidusettevõtete vastu on suurenenud 50,5 miljoni krooni (3,2 miljoni euro) võrra. Vähenenud on investeeringud sidusettevõtetesse läbi osaluste realiseerimise 39,3 miljoni krooni võrra (2,5 miljoni euro võrra).
- Kontsern on tulenevalt kinnisvaraturul toimunud hinnalangusest alla hinnanud kontserni kinnisvarainvesteeringuid summas 11,5 miljonit (0,7 miljonit eurot). Lisaks on Kontsern muutunud 5,7 miljoni krooni (0,4 miljoni euro) väärtuses kinnisvarainvesteeringute kasutusotstarvet.
- Olulise osa Kontserni materiaalse põhivara soetustest moodustab teedehitustehnika. Kokku on masinaid ja seadmeid soetatud 68,0 miljoni krooni (4,3 miljoni euro) eest.
- Kontserni immateriaalse vara suurenemine on tingitud tüdarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtusest 33,1 miljonit krooni (2,1 miljonit eurot). Firmaväärtus on tekkinud nii äriühendustest kui ka vähemusosade soetamisest.

Kontserni investeerimisstrateegias ei ole järgmisel majandusaastal ette näha olulisi muudatusi võrreldes varasemate perioodidega.

Majandustegevus 2008. aastal turgude lõikes

Kontsern on 2008. aastal suurendanud varasemaga võrreldes oma tegevust eelkõige Läti ja Leedu turul. Ukraina turult teenitud müügitulu on jäänud protsentuaalselt samaks võrreldes eelmise aastaga. Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutatakse riske, mis tulenevad liigest kontsentreeritusest ühele turule. Samuti on seniste välisurgude osakaalu kasvatamine Kontserni üks strateegilisi eesmärke.

	2008	2007	2006
Eesti	80,3%	87,9%	91,4%
Ukraina	11,4%	11,6%	8,6%
Läti	5,9%	0%	0%
Leedu	2,4%	0,5%	0%

Kontserni väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2008. aastal 20% kogu müügitulust, samal perioodil aasta tagasi oli see ligikaudu 12%.

Eesti

2008. aasta oli Kontserni tegevusele Eestis esimene täispikk majandusaasta, kus olime tugevalt esindatud kõikides Eesti piirkondades (Põhja-, Lõuna-, Ida- ja Lääne-Eesti). Eelmise majandusaasta viimases kvartalis soetatud ehitusettevõtte AS Eston Ehitus tugevdas oluliselt Kontserni kohalolekut Lääne-Eestis. Lääne-Eesti piirkondlikult suurima ehitusettevõtte lisandumine oli üheks oluliseks müügitulu ja turuosa kasvu allikaks Kontserni koduturul käesoleval aastal.

Kontsern tõestas aruandeaastal, et on jätkuvalt Eesti turu- ja kompetentsiliider vesiehituses. Lisaks Sillamäe ja Tallinna sadama projektide lõpetamisele sõlmiti kaks suuremat lepingut Paldiski ja Virtsu sadamate ehitustööde teostamiseks. Kontserni tütarettevõtte AS Nordecon Infra lõpetas koos partneritega Tartu maanteel Vaida-Aruvalla teelõigu ehitamise ning sõlmis samal maanteel Mäo möödaskõigu projekteerimis- ja ehituslepingu. Muude rajatiste osas osaleti konsortsiumis Tallinna lennujaama lennuliiklusala rekonstrueerimisel. Hoonete valdkonnas teostati suuremad projektid Tallinnas, kus valmis Eesti Raudtee peamaja ja Marienthali Keskus (Mustamäe tee 16). Tartus valminud 23 korruseline Tigutorni nimeline kortermaja pälvis tunnustust nii ehitus- kui ka arhitektuuriringkondades.

Erinevatest asjaoludest tingituna pöördus Eesti ehitusturg 2008. aastal tõsisesse langusesse, mis mõjutas oluliselt turul tegutsevate ettevõtete konkurentsisuhteid ning tõi muudatuse ka nõudluse jaotusesse. Erasektori tellimuste vähenemine avaldas eelkõige mõju hoonete ehitusele (sh elamuehitus), mis aastaga vähenes püsivhindades 17%. Paremini pidasid tänu riigihangetele ja Euroopa Liidu struktuuritoetusele vastu rajatiste valdkonna ehitusmahud. Aastalõpu seisuga iseloomustas ehitusturgu äärmiselt tihe konkurents ning sellest tulenev surve ehitushindadele.

Ukraina

Kontserni äritegevus Ukrainas 2008. aastal oli edukas. Ehitusäris lõpetati O'KEY hüpermarketi ehitus Kiievis ning Aeroc ehitusmaterjalide tehase ehitus Kiievi oblastis. Lisaks alustati ettevalmistustöödega omaarendusel, Kiievi lähedal asuv Borsipoli ärikompleks (büroohooned ja hotell), kuid konserveeriti objekt aasta lõpus seoses majanduskliima halvenemisega. Teise olulise omaarendusena alustatud projektina viidi 2008. aastal lõpetamisfaasi Passaž Teatralnõi kaubanduskeskuse ehitamine Lvovi linnas, Ukraina lääneosas.

Kontserni kinnisvaraarenduse äritegevus Ukrainas kulges vastavalt strateegiale. Mitmed varasematel aastatel soetatud arendustegevuseks mõeldud kinnistutega ettevõtted realiseeriti (nt European House ja Baltik Development). Teise võimalusena kasutati arendusprojektidest väljumiseks järk-järgulisi osaluste vähendamisi projektides, kus Kontsern tegutses ka projekti ehitajana. Nii vähendati osalust vastavalt äriplaanile ning projekti valmimisele juba mainitud Passaž Teatralnõi kaubanduskeskust ehitavas ettevõttes.

2008. aasta teisest poolest sattus Ukraina pangandus ja finantsüsteem tervikuna raskustesse. Esimeses etapis vähenesid üleilmse finantskriisi tõttu turul tegutsevate (sh välisriikide) pankade

finantseerimisvõimalused, mis peatas muuhulgas Kontserni arendusprojektide alustamiseks vajalikud finantseerimisallikad. See on sundinud Kontserni konserveerima Ukrainas oma arendusprojektid. Finantsüsteemi probleemide teise lainena on järsult nõrgenenud kohaliku valuuta, Ukraina grivna, vahetuskurss võrreldes euroga ja seega ka Eesti krooniga.

2009. aasta kujuneb Ukraina ehitustegevusele raskeks perioodiks eelpool toodud põhjustel. Kontserni peamine püüd on säilitada saavutatud tegevusmahte ning juhtida tõhusalt oma püsikulusid, et säilitada kasumlik tegevus. Kontsern on jätkuvalt huvitatud ehitustegevuse läbiviimisest Ukrainas ning peab 46 miljoni elanikuga turgu perspektiivikaks.

Läti

Eelmisel aastal Kontserni sidusettevõttena alustanud SIA Nordecon Infra jätkas oma edukat tegevust infrastruktuuri tegevusvaldkonnas veevarustuse, kanalisatsioonitorustike ning pinnasetööde alal. 2008. aastal suurendas Kontsern oma osalust ettevõttes ning alates maist on SIA Nordecon Infra (tehingu hetkel juriidilise nimega SIA Abagars) kontserni tütarettevõtte.

2007. aastal alustatud mahukale Riia peamise joogivee magistraalitoru rekonstrueerimistöole lisandus aruandeaastal veel teinegi suurprojekt Riia linnas. SIA Nordecon Infra koos ühispakkujatega alustas Sempeterise linnaosa vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku laiendamistööde teostamist 42 kilomeetri ulatuses. Projekti maksumus küündib 195 miljoni kroonini (12,5 miljoni euron).

Detsembris sisenes Kontsern Läti teedeehituse turule SIA LCB ostuga. SIA LCB on Läti kirdeosas asuva Latgale piirkonna suurima linna Daugavpils ümbruses tegutsev teedeehitusettevõtte. Ettevõtte on tegutsenud alates 2005. aastast ning olnud piirkonna üks kiiremini kasvavaid ärisid omas tegevusvaldkonnas.

Kontserni tegevus Läti keerulises majandussituatsioonis on ka 2009. aastal endiselt keskendunud sealsete tütarettevõtete turuosa kasvatamisele. Kasvu nähakse peamiselt toimuvat Euroopa Liidu poolt rahastavate infrastruktuuriprojektide teostamise läbi. Samuti on võimalus tekitada kasvuvõimalusi teedeehituse valdkonnas, kasutades ja andes edasi Kontserni pikaajalisi kogemusi koduturul.

Leedu

2007. aastal asutatud Leedu tütarettevõtte UAB Nordecon Statyba (endise nimega Eurocon LT UAB) jaoks oli 2008. aasta esimene täispikkuses tegevusaasta. Ettevõtte tegevust iseloomustas alustavale ettevõttele kohaselt juhtimis- ja tööprotsesside arendamine ning turuolukorra kaardistamine.

Ettevõtte keskendus majandusaastal ehitusalasele projektijuhtimisele, mis kohalikul turul on veel võrdlemisi vähelevinud ehitusteenuse osutamise praktika. Projektijuhtimise teenuse osutamine toimus peamiselt Vilniuses, kus ettevõtte suurim tööalune objekt oli kortermaja ehitamine, maksumusega 117 miljonit krooni (7,5 miljonit eurot).

Tulenevalt asjaolust, et Kontsern sisenes Leedu turule alustades tegevust uue ettevõtte asutamisega, mitte aga läbi tegutseva ettevõtte soetamise, on kohalikul ehitusturul mahtude kasvatamine olnud raskendatud. Tagasilöögi ettevõtte äritegevusele andis ka kohaliku ehitusturu mahtude vähenemine seoses Leedu majanduskeskkonda üldiselt tabanud langusega.

Majandustegevus 2008. aastal tegevusvaldkondade lõikes

Nordecon International kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule ning tegutseb muuhulgas teedehituse, -hoolduse, keskkonnaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse vallas.

Kontserni müügitulu 2008. aastal oli 3 867,9 miljonit krooni (247,2 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 3 752,0 miljonit krooni (240 miljonit eurot), on müügitulu kasvanud 3%. Müügitulu kasv võrreldava perioodiga olukorras, kus nii kodu- kui ka välismaistel ehitusturgudel on toimunud Kontserni jaoks pigem üldiseid negatiivseid muudatusi, on eelkõige tunnistuseks eelmistel perioodidel tehtud laienemisotsuste edukusest.

(miljonites)	2008	2007	2006	2005
Müügitulu EEK	3 868	3 752	2 504	1 547
Müügitulu EUR	247	240	160	99
Kasv	3%	50%	62%	5%

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda ärisegmenti on tabanud tegevusmahtude langus. Ettevõtte fookusest ja strateegiast lähtuvalt hoitakse elamuarendusprojektide osakaalu müügitulus suhteliselt madalal (maksimaalselt kuni 20%).

2008. aastal moodustas hoonete ja rajatiste segmenti tulu ehituslepingutest vastavalt 2 304,5 ja 1 421,1 miljonit krooni (147,3 ja 90,8 miljonit eurot). 2007 vastavad näitajad olid 1 952,3 ja 1 772,7 miljonit krooni (124,8 ja 113,3 miljonit eurot). Müügitulu langus rajatiste segmentis võrreldes eelmise aastaga tuleneb peamiselt suurprojektide teostamise ajastusega seotud asjaoludest keskkonna- ja sadamaehituses.

Müügitulu jaotus põhisegmentide vahel erines 2008. aastal mõnevõrra varasematest perioodidest. Aruandeperioodil moodustas hoonete segmenti müügitulu pea 2/3 ärisegmentide tulust kui varasematel perioodidel on jaotus kahe ärisegmentide vahel olnud ühtlasem. Tegemist on koosmõjudega, mis on tekkinud peamiselt suurte ehituslepingute alustamise ja lõpetamisega seotud asjaoludest ning samuti peegeldanud ehituslepingute teostamata mahtude jaotust hoonete ja rajatiste segmentides aruandeaasta alguses, millal hoonete osakaal oli märkimisväärselt suurem (vt täpsemalt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud ja 2008 sõlmitud olulisemad ehituslepingud“).

Müügitulu jaotus ärisegmentides

Ärisegmendid	2008	2007	2006	2005
Hooned	63%	53%	54%	55%
Rajatised	37%	47%	46%	45%

Tulenevalt turuolukorrast (vt tegevusaruande peatükk „Väljavaated lähitulevikuks“) on Kontserni juhtkonna hinnangul järgmisel aastal oodata pigem vastupidist tendentsi ja rajatiste segmenti osakaalu suurenemist võrreldes 2008. aastaga. Sellele viitab ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde maht, kus 31.12.2008 seisuga ületavad rajatiste segmentiga seotud lepingud hoonete omasid (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud ja 2008 sõlmitud olulisemad ehituslepingud“).

Hoonete ärisegmendis on müügitulu jaotus püsinud eelmiste perioodidega sarnastes vahemikes, kus ärihoonete osakaal moodustab üle 50% kogu segmenti müügitulust. Võrreldes aastataguse olukorraga ei ole segmendisisest toimunud olulisi muutusi müügitulu jaotuses.

Müügitulu jaotus hoonete ärisegmendis	2008	2007	2006	2005
Ärihooned	59%	61%	41%	37%
Tööstus- ja laohooned	16%	11%	24%	17%
Ühiskondlikud hooned	14%	16%	18%	35%
Korterelamud	11%	12%	17%	11%

Jätkuvalt on teedehitus ja –hooldus Kontserni rajatiste ärisegmendis kõige suurema osakaaluga. Rajatiste ärisegmendis on võrreldes eelmise perioodiga suurenenud muude rajatiste alamsegmentis tehtud tööde osakaal, mis tuleneb peamiselt Kontserni tegevusmahtude suurenemisest Lätis. Sadamaehituse mahtude langust mõjutab suure Sillamäe sadamaehituseprojekti langemine pea täismahus 2007. aastasse, mis ei jätkunud aruandeperioodil.

Müügitulu jaotus rajatiste ärisegmendis	2008	2007	2006	2005*
Teedehitus ja –hooldus	45%	41%	58%	56%
Sadamaehitus	24%	33%	15%	-
Muud rajatised	25%	13%	-	44%
Keskkonnaehitus	6%	13%	27%	-

* Rajatiste ärisegmendis ei olnud 2005. aastal detailset jaotust alamsegmentide müügitulu lagunemise kohta (v.a. teedehitus- ja hooldus).

Valik lõpetatud objekte

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä
Eesti Raudtee peamaja, 7 korrust, ehituse kogupind 10 339 m ²	AS Nordecon International	AS Arealis
Mustamäe tee 16 Marienthali ärihoone, 8 korrust, ehituse kogupind 21 879 m ²	AS Nordecon International	AS Mustamäe tee 16
Sillamäe sadama läänemuuli ja kaide ehitus, muulide pikkusega 1 172 meetrit	AS Nordecon International	AS Sillamäe Sadam
E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Vaida-Aruvalla teelõigu ehitus, asfalteerimistöid põhi- ja kõrvalteedel 520 000 m ²	AS Nordecon Infra, juhtiv seltsingupartner	Maanteeamet
Sillamäe jäätmeoidla lõppkatte rajamine, katend 520 000 m ² , hooldusteid 12 000 m ² ulatuses	AS Nordecon Infra	AS ÖkoSil
Jalaväe väljaõppekeskuse Kuperjanovi Üksik-jalaväepataljoni II ehitusjärjekord, ehituse kogupind 13 515 m ²	AS Nordecon Ehitus	Eesti Vabariigi kaitseministeerium
Fama kaubanduskeskus Narvas, ehituse kogupind 12 000 m ²	AS Nordecon Ehitus	OÜ Fama Invest
Aeroc ehitusmaterjalide tehas Berezanis, Kiievi oblastis, ehituse kogupind 16 300 m ²	Eurocon Ukraine LLC	OOO Aeroc
Nordea maja betoonitööd Tallinnas, kogumahuga 7 300 m ³	OÜ Mapri Projekt	AS AS Nordecon International
Laaksaare sadam Tartumaal, kaid kogupikkusega 77 meetrit ja muulid 167 meetrit	OÜ Mapri Projekt	AS Saarte Liinid
Maxima kaubanduskeskus Pärnus, ehituse kogupind 12 000 m ²	AS Eston Ehitus	OÜ Topone
Salaspilsi vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku laiendamise- ja rekonstrueerimistööd, pikkusega üle 7. kilomeetri	SIA Nordecon Infra	Läti Keskkonna-ministeerium

Ehituslepingute teostamata tööde mahud ja 2008 sõlmitud olulisemad ehituslepingud

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	2 220 748	2 526 652	2 453 419
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	141 932	161 482	156 802

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2008 oli 2 221 miljonit krooni (142 miljonit eurot), mis on 12% vähem võrreldes aastataguse 2 527 miljoni krooniga (161 miljonit eurot).

Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud on kasvanud rajatiste segmenti osas alates 2008 I kvartalist võrreldes eelmiste perioodide seisuga. Rajatiste segmenti ehituslepingute teostamata tööde mahud moodustavad 31.12.2008 seisuga 59% koguportfelli (31.12.2007: rajatiste osakaal 10%). See viitab ehitusturgudel hetkel valitsevale olukorrale, kus hoonete segmentis on ehitusmahtude vähenemine olnud märgatavalt kiirem kui rajatiste segmentis nende lisandumine. Ehituslepingute teostamata tööde mahtude absoluutnumbritel on märkimisväärset mõju avaldanud ka ehitushindade oluline langus võrreldava perioodi suhtes.

Aruandeperioodil sõlmitud olulisemate ehituslepingute nimekiri koos maksumustega on toodud tegevusaruande alapeatükis „2008 aastal sõlmitud olulisemad ehituslepingud“.

2008 aastal sõlmitud olulisemad ehituslepingud:

Ehituslepingu lühikirjeldus	Maksumus (tuh EEK/tuhEUR)	Riik	Planeeritud valmimine
Riigimaantee 92 Rõhu-Puhja lõigu taastusremont	92 336 / 5 901	Eesti	august 2009
Paldiski Lõunasadama kai nr. 8 ja 9 ehitamine	316 363 / 20 219	Eesti	mai 2009
Teaduskeskus AHHA hoone projekteerimine ja ehitamine	179 100 / 11 447	Eesti	august 2010
Tarmeko KV sisustuskaubamaja Tartus	63 000 / 4 026	Eesti	oktoober 2008
Väike-Paala ärihoone Tallinnas	101 500 / 6 487	Eesti	mai 2009
Tallinn-Tartu maantee Mäo möödasõidu projekteerimine ja ehitamine	402 881 / 25 749	Eesti	august 2010
Sempeterise linnaosa vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku laiendamistööd Riias	194 242 / 12 414	Läti	detsember 2009
Tartu Lõunakeskuse laiendamistööd	284 270 / 18 168	Eesti	september 2009
Vabaaja- ja kaubanduskeskuse ehitustööd Darnitski rajoonis Kiievis	112 398 / 7 184	Ukraina	mai 2009
Koidula Raudteepiirijaama esimene ehitushange (AS Nordecon International ja Teede REV-2 ühishange)	279 760 / 17 880	Eesti	detsember 2010
Virtsu sadama 8. kai ehitamine	79 000 / 5 049	Eesti	oktoober 2009

Töötajad

Nordecon International on peab oma suurimaks väärtuseks siin töötavaid inimesi ning on ettevõttena väärt nii palju kui professionaalsed, motiveeritud ja lojaalsed on tema töötajad. Kontserni juhtkonna üks selgeid eesmärke on luua Nordecon Internationali töötajatele kaasaegne ja professionaalset arengut toetav töökeskkond, seda nii töötingimuste, karjäärivõimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2008. aastal töötas kontserni ema- ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 1 232 inimest, kellest üle 500 omab inseneritehnilist haridust. Viimastel aastatel on inseneritehnilise personali osakaal kasvanud seoses kontserni tegevusmahtude suurenemisega. Võrreldes eelmise aastaga on töötajate arv samas perioodis suurenenud pea 100 töötaja võrra, mis on tingitud peamiselt Läti ettevõtte SIA Nordecon Infra lisandumisega tütarettevõtete nimekirja 2008. aastal. Detsembris 2008. aastal pöördus töötajate arvu kasvukõver siiski langusele kui Kontserni ettevõtetes viidi läbi esimene töötajate koondamine seoses mahtude oodatava langusega järgnevatel perioodidel.

Töötajate arv kontserni tütarettevõtetes:

Aasta	ITP	Töölised	Keskmine kokku
2008	511	721	1 232
2007	425	678	1 103
2006	329	542	871

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni juhtkondade keskmine iga on 41 aastat, inseneritehnilise personali keskmine vanus on 37 aastat. Keskmine tööstaaž jääb Kontsernis 6-7 aasta vahele ning 88% ettevõtte töötajatest on mehed ja 12% naised.

Kontserni 2008. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 489,6 miljonit krooni (31,3 miljonit eurot), mis on 6% rohkem kui võrreldavas perioodis, millal tööjõukulud olid kokku 461,4 miljonit krooni (29,5 miljonit eurot). Samas on keskmine töötajate arv tõusnud 12%. Tööjõukulude kasv on peamiselt tingitud just uute töötajate lisandumisest võrreldava perioodi suhtes, aga ka Kontserni töö tasustamise (sh tulemustasude määramine) üldistest põhimõtetest. Samas on kontserni tööjõukulude kasv suhestatuna müügituluse olnud tagasihoidlik. 2008 aastal moodustasid tööjõukulud 12,7% müügitulust võrreldes aastatagusega, millal vastav näitaja oli 12,3%.

AS Nordecon International nõukogu liikmetele on 2008. aastal arvestatud tasusid 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). 2007. aasta vastav näitaja oli 1 080 tuhat krooni (69 tuhat eurot). AS Nordecon International juhatuse liikmetele on 2008. aastal arvestatud tasusid ja hüvitisi 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot) ning 2007. aastal 14 659 tuhat krooni (936 tuhat eurot). 2008. aastal oli juhatuses keskmiselt viis liiget ning sellest varasemal aasta oli juhatuse liikmeid neli.

2009. aastal on mitmed Kontserni tütarettevõtted viinud läbi majandusolukorrast ja ehitusturul toimunud langustest tingituna töötajate koondamisi. Alates 2008. aasta neljandast kvartalist kuni majandusaasta aruande väljastamiseni on Kontsern vähendanud oma tööjõudu ligikaudu 80 töötaja võrra.

Samuti on kõikides Kontserni tütarettevõtetes viidud läbi või ettevalmistamisel kõigi töötajate töötasude vähendamine, sh inseneritehnilise personali (ITP) töötasusid vähendatakse 15% ning tööliste töötasusid 30% ulatuses.

Töötajate koolitamine

Kontserni töötajatele pakutakse mitmekülgseid enesetäiendamisevõimalusi, peamiselt meeskonnatöö ja erialase täiendkoolituse vallas. 2008. aasta täiendkoolituse kogutundide arv oli rohkem kui 10 000 ehk ligi 8 koolitustundi igale Kontserni töötajale.

Kontsernis toimib hästi isiklike referentside kogumine, mis innustab projektijuhte ja -meeskondi juhtima üha keerulisemaid ja suuremahulisemaid projekte ning leidma aina uuenduslikumaid ja ökonoomsemaid

lahendusi. Seejuures on oluline roll meeskonnatööl ning kontsernisisesel teadmiste jagamisel. Oskusteabe jagamisel on hindamatu osa ka pensioniealisel personalil. Kontsern pakub neile individuaalseid lahendusi töö jätkamiseks ning oma väärtusliku kogemustepagasi jagamiseks nooremate kolleegidega.

Järelkasvu tagamine

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. Süsteemne noorte ehitusinseneride värbamistöö algas 2003. aastal, mil kvaliteetse inseneritehnilise personali puudus end eriti teravalt tunda andis. Selleks töötati välja stipendiumiprogramm, mis võimaldab Kontserni ettevõtetes töötavatel tudengitel pühenduda õppesemestril koolitööle ja õppevälisel ajal kogemuste omandamisele ehitusplatsidel.

Tudengid saavad valida paindlike võimaluste vahel õpingute ühendamiseks praktilise kogemuse omandamisega: stipendium, tasustatav õppepraktika, osaline tööaeg õppeperioodil, täistööaeg suveperioodil ning tasustatav õppepuhkus. 2008. aastal töötas Kontsernis ligi 80 kõrgharidust omandavat noort, neist kolmandik õppis magistriõppes. Kokku on kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 73%.

Kontserni pingutusi järelkasvu rindel on saatnud edu. Asjaolu, et Kontsernis jõutakse ja soovitakse noorte inseneridega tegeleda, on muutnud Kontserni populaarseks koolilõpetajate hulgas. Näiteks on mitmekordselt tõusnud tudengite ja koolilõpetajate hulk, kes soovivad praktikakohta, osalist tööaega või alalist töökohta Kontsernis. Siiski kahaneb ehitusturu langusest tulenevalt järgmisel majandusaastal nende noorte inimeste arv, kellele Kontsern saab pakkuda praktikakohtasid.

Tervislike eluviiside toetamine

Paralleelselt teiste hüvedega toetas Kontsern töötajate sportimisharrastusi. Loodi võimalused meeskondlikuks sportimiseks ning kasutusel oli ka spordikonto, mis arvestas töötajate individuaalseid soovide.

Nordecon International kontsern on 2007. aastal asutatud „Ettevõtted HIV vastu“ koalitsiooni üks asutajaliikmeid. Koostöös Terve Eesti Sihtasutusega viidi Kontserni kõikides ettevõtetes 2008. aasta sügisel läbi ulatuslikud koolituskampania HI-viiruse ja AIDSi kohta teadlikkuse tõstmiseks. Kampania hõlmas muuhulgas temaatiliste seminaride läbiviimist ettevõtetes 10-20 liikmelistes vestlusrühmades koos Terve Eesti Sihtasutuse spetsialistidega.

Toetustegevus ja sotsiaalne vastutus

Igal aastal toetab Kontsern head tegevaid projekte ja organisatsioone. 2008. aastal toetati erinevaid algatusi kokku 4,5 miljoni krooniga (0,3 miljoni euroga).

2008. aastal jätkus toetustegevus koalitsioonis „Ettevõtted HIV vastu“, mis asutati koos Terve Eesti Sihtasutusega ja ettevõtetega Swedbank, Statoil, TNS Emor ja Hill&Knowlton 2007. aastal. Ühenduse eesmärk on kaasata HIV teavitustöösse ja epideemia piiramisse enam erasektori vahendeid. Koalitsioonis osalemisega võtab Nordecon International endale vastutuse korraldada HIV teavitust Kontserni ettevõtetes ning toetada avalikkusele suunatud programmide läbiviimist. Kontserni töötajate teadvuse tõstmist alustati 2008. aasta teises pooles läbi seminaride. Nordecon International liitus koalitsiooniga esialgu kolmeks aastaks.

Olulisel kohal on sotsiaalse fookusega toetused asutustele nagu Sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikumi lastekliinik (AS Nordecon Ehitus), Terve Eesti Sihtasutus, Nõmme Erakooli SA ja Lastekaitse Liit (AS Nordecon International).

Kontserni ettevõtted on ka usinad spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliidu Junioride koondisega (AS Nordecon International), Tartu Suusaklubiga (AS Nordecon Ehitus) ja korvpalliklubi BC Kalev/Cramo (AS Nordecon Infra). AS Eston Ehitus toetab maailmameistrit ja 2008. Aasta Pekingi olümpiamängude olümpiavõitjat Gerd Kanerit.

Lisaks toetab Kontsern läbi pikaajaliste koostöölepingute Tallinna Linnateatrit, Tallinna Tehnikaülikooli ja mitmeid teisi kultuuri- ja ühiskondlike asutusi.

2008. aastal tegi Kontsern Eesti taasiseseisvumisaja esimese erasektori suurannetuse Tallinna Tehnikaülikooli (TTÜ) õppeseadmetesse. Kokku ligi 3 miljoni krooni (0,2 miljoni euro) eest toetati TTÜ ehitusteaduskonnale katseseadmete soetamist. Seadmete soetamisega sõlmiti ka oluline koostöölepe eesmärgiga töhustada teadus- ja arendustegevust, innovatsiooni- ja tehnoloogiasirdealased ettevõtmisi ning edendada tehnikahariduse taseme- ja täiendõpet.

Aksia ja aktsionärid

Aksiainformatsioon

ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T (kuni 03.04.2009 EEH1T)
Nominaal	10,00 EEK / 0,64 EUR
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006

AS Nordecon International aktsiakapital koosneb 30 756 728 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 Eesti krooni aktsia. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle AS Nordecon International üldkoosolekul.

AS Nordecon International aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2008. aastal

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktsiatega kauplemise koondtulemused**Väärtpaberi kauplemisajalugu (EEK)**

Hind	2008	2007	2006
Avamishind	76,51	166,64	97,01
Kõrgeim	76,51	224,53	187,76
Madalaim	14,86	69,00	91,69
Viimane sulgemishind	15,96	76,67	165,38
Kaubeldud aktsiaid (tk)	6 447 283	7 284 775	5 023 787
Käive, mln	313,68	845,09	563,6
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	15 378
Turuväärtus (31.12.), mln	490,86	2 358,07	2 543,34

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2008	2007	2006
Avamishind	4,89	10,65	6,2
Kõrgeim	4,89	14,35	12
Madalaim	0,95	4,41	5,86
Viimane sulgemishind	1,02	4,9	10,57
Kaubeldud aktsiaid (tk)	6 447 283	7 284 775	5 023 787
Käive, mln	20,05	54,01	36,02
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	15 378
Turuväärtus (31.12.), mln	31,37	150,71	162,55

Aktsia väärtuse suhtarvud

Aktsia turuhinna ja raamatupidamislike väärtuste vahelised seosed aastalõpu seisuga:

	2008	2007	2006
P/E (aktsia turuhind / kasum aktsia kohta)	3,4	8,8	14,8
P/B (aktsia turuhind / aktsia raamatupidamisväärtus)	0,6	3,3	5,5

Aktsionäride struktuur

AS Nordecon International suurimad aktsionärid 31.12.2008 seisuga:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	18 807 464	61,15%
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,62%
Ain Tromp	678 960	2,21%
ASM Investments OÜ	519 600	1,69%
JP Morgan Chase Bank/ Dekabank Deutche Girozentrale	500 000	1,63%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	456 758	1,49%
Central Securities Depository of Lithuania	397 488	1,29%
State Street Bank & Trust Co.	355 199	1,15%
The Bank of New York Mellon	353 323	1,15%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	339 910	1,11%
Aivo Kont	339 480	1,10%
Raul Rebane	316 104	1,03%

Seisuga 31.12.2008 oli Eesti väärpaberite keskkregistri andmetel AS Nordecon International aktsionäride struktuur järgmine:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	1	61,15%
Aktsionärid osalusega 1%-5%	11	17,47%
Aktsionärid osalusega < 1%	1 627	21,38%
Kokku	1 639	100,00%

AS Nordecon International nõukogu ja juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2008 seisuga:

		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	18 959 144	61,64%
Ain Tromp	Nõukogu liige	678 960	2,21%
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*	Nõukogu liige	519 600	1,69%
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	34 000	0,11%
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00%
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00%

* eraisiku poolt kontrollitavad ettevõtted

Majandusaasta aruande koostamise perioodil (jaanuar-märts 2009) on suurenenud nõukogu esimehe Toomas Lumani poolt kontrollitava ettevõtte OÜ Luman ja Pojad poolt omatud aktsiate arv 20 000 aktsia võrra.

		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatusesimees	34 000	0,11%
Sulev Luiga	Juhatusesimees	1 000	0,00%
Priit Tiru*	Juhatusesimees	0	0,00%

* Priit Tiru on AS Nordecon International juhatuse liige alates 5. jaanuarist 2009. Juhatusesimeeside liikmete aktsiaosalustes ei ole toimunud muudatusi majandusaasta aruande koostamise perioodil.

AS Nordecon International nõukogu ja juhatuse liikmetele ega nende poolt kontrollitavatele ettevõtetele ei ole väljastatud aktsiaoptioone, mille alusel oleks võimalik omandada tulevastel perioodidel AS Nordecon International aktsiaid.

Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Äritegevuse sesoonsusest (peamiselt ilmastikutingimused talvekuudel) tulenevate riskide maandamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendeid, mis lubaksid senisest tõhusamalt töötada muutuvates ilmastiketingimustes.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtte sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiikulude eraldis. 2008. aasta lõpuks moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 14,6 miljonit krooni (0,93 miljonit eurot). Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 16,8 miljonit krooni (1,1 miljonit eurot).

Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitoring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Usume, et kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aruandeperioodi lõpu seisuga hindame oma klientide maksekäitumist heaks. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja 180 päeva.

2008. aastal ületas varasemalt ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud nõuete väljanõudmisest saadud tulu aruandeperioodil nõuete allahindlusest tekkinud kulu 9,0 miljoni krooniga (0,6 miljoni euroga). 2008. aastal on Kontsern järjepidevalt ning edukalt tegutsenud varem allahinnatud nõuete sissenõudmisega. Selle tulemusena on 31.12.2008 seisuga tõenäoliselt laekuvateks hinnatud 19,3 miljoni krooni (1,2 miljoni euro) eest nõudeid, mis kajastati kuludes 2007. majandusaastal.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,33 kordselt (31.12.2007: 1,30 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 269,2 miljonit krooni (18,9 miljonit eurot) (31.12.2007: 236,1 miljonit krooni / 15,1 miljonit eurot), mis koos sõlmitud arvelduskrediidi lepingute kasutamata jääkidega moodustab piisava likviidsusvaru Kontserni äritegevuse läbiviimiseks keerulisemates majandustingimustes võrreldes eelmise aastaga.

Intressiriskid

Kontserni ettevõtete poolt Eesti, Läti ja Ukraina pankadelt võetud laenud on peamiselt fikseeritud intressimääraga. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il. Kontserni intressikandvad laenukohustused on kasvanud võrreldes 2007. aastalõpu seisuga kasvanud 154,9 miljoni krooni võrra (9,9 miljonit eurot). Seisuga 31.12.2008 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 554,5 miljonit krooni (35,4 miljonit eurot). Intressikulud on kohustuste suurenemisest tulenevalt aruandeperioodil kasvanud 20,2 miljonit krooni (1,3 miljonit eurot) võrreldes eelmise aastaga ning kokku moodustavad 2008. aastal 37,9 miljonit krooni (2,4 miljonit eurot).

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, Eesti kroonides (EEK), Läti lattes (LVL), Leedu lattes (LTL) ja Ukraina grivnades (UAH). Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti, Läti ja Leedu ettevõtetele puudub.

2008. aasta viimases kvartalis sattus ülemaailmse finantskriisi tõttu olulistesse raskustesse Ukraina majandus ning koos sellega ka kohalik valuuta (Ukraina grivna/UAH). Kohalikku valuuta vahetuskurssi, mis ei olnud ametlikult seotud ühegi rahvusvahelise valuutaga, hakkasid järsult mõjutama ekspordi ja välisinvesteeringute vähenemine ning riigi pangandussüsteemi usaldusväärsus tervikuna. Hoolimata vastumeetmetest ei suutnud kohalik keskpang hoida Ukraina grivna kurssi stabiilsena rahvusvaheliste valuutade suhtes ning bilansipäeva seisuga on grivna odavnenud USA dollari ja euro vastu võrreldes aasta algusega rohkem kui 30%.

Kontsern on saanud olulisi kursikahjumeid Ukraina ettevõtetele antud europõhistest laenudest. Kokku moodustavad kursikahjumid finantskuludes 2008. aastal 29,7 miljonit krooni (1,9 miljonit eurot). 2007. aasta kursikahjumid moodustasid 11,2 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot). Samuti sisalduvad kursikahjumid kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidusettevõtete tulemites.

Samas on Kontsern võtnud vastu meetmeid, et vähendada Ukraina grivna vahetuskursi langusest tulenevate kahjumite suurust. Ühe tegevusena on Kontsern võimalikult suures ulatuses fikseerinud oma nõuded klientidele eurodes või leppinud kokku tasumistingimused, mis võtavad arvesse kohaliku valutavahetuskursi muutumist USA dollari ja euro suhtes võrreldes nõudeõiguse tekkimise hetkest. Selle tulemusel on Kontsern kajastanud nõuete ümberhindlusest kursikasumeid (muud äritulud) summas 37,2 miljonit krooni (2,4 miljonit eurot).

Majanduskeskkond ja väljavaated lähitulevikus

Eurostati ja Ukraina keskpanga poolt avalikustatud majanduskasvude näitajad riikides, kus Kontsern tegutseb ja andmed 2008. aasta esialgsete tulemuste kohta:

	2008 esialgne	2007	2006	2005	2004
Eesti	-3,6%	7,1%	11,2%	10,2%	8,3%
Läti	-4,6%	10,2%	11,9%	10,6%	8,7%
Leedu	3,3%	8,8%	7,7%	7,9%	7,3%
Ukraina	2,1%	7,3%	7,3%	2,7%	12,1%

Kiire majanduskasv aastatel 2004-2007 ning sellega kaasnenud nõudluse kasv ehitusteenuse järele avaldas soodsat mõju Kontserni tegevusmahtude kasvule, finantsseisundile ning sedakaudu ka positsioonide parenemisele tegutsemisturgudel. Ehitussektorit mõjutas elamuarenduse hüppeline kasv, majanduskasvu toel eraettevõtete poolt tehtud investeeringute soodne finantseerimine ning Balti riikide liitumisel Euroopa Liiduga suurenenud infrastruktuuri ja keskkonnaehituse tehtavate investeeringute hulk.

2008. aasta teises pooles ilmnisid tõsised kriisiilmingud globaalses finantsüsteemis, mille mõjud on jõudnud 2009. aasta esimeses kvartaliks ka paljude riikide (sh Kesk- ja Ida-Euroopa koos Baltimaadega) reaalmajandusse. Sisenõudlusele tuginevates (sh kinnisvara- ja ehitus) majandussektorites toimunud järsk kasvude aeglustumine on viinud negatiivse majanduskasvuni, tööpuuduse järsu suurenemiseni, sektorite ning riikide konkurentsivõime halvenemiseni. Jätakuvalt on probleemides finantsinstitutsioonid (sh riikide keskpangad), mille tulemusel ei ole ettevõtetele võimalik või on muutunud oluliselt raskemaks oma igapäevase äritegevuse toetamine ning pikemaajaliste investeeringute tegemine, seda hoolimata rahvusvahelistel rahaturgudel valitsevatest soodsatest intressitasemetest.

Võttes arvesse, et käesolev finantskriis ning selle tagajärjeks olev majandussurutis on laiaulatuslikum ja keerulisem võrreldes varasemate kriisidega, siis on makrokeskkonnas toimuvate muudatuste etteprognoosimine hetkel raskendatud. Arvamusi, millal võiks alata majanduse elavnemine globaalselt ja regionaalselt (sh Ida- ja Kesk-Euroopa ja Baltimaad) esineb liiga suures variatsioonis. Taoliste prognooside sensitiivsuse tõttu ei pea Kontsern otstarbekaks esitada nägemust võimalike majanduskasvude või –languste osas järgmistel perioodidel.

Väljavaated geograafiliste ehitusturgude osas, kus Kontsern tegutseb

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad 2009-2010 aastal Kontserni juhtkonna hinnangul järgmised sündmused:

- Ehitusturu kogunõudluse suur sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel alustatavate infrastruktuuri, keskkonnaehituse jms. projektide hulgast (sh olulise mõjutajana on riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkus) ning hinnakujundusest. Siiski ei kompenseeri ka rajatiste ehitamise võimalik kasv võrreldes eelmiste perioodidega langust hoonete ehitamismahtudes. Aastaks 2010 prognoosib Kontserni juhtkond, et võrreldes 2008. aastaga on ehitusturu kogumahud langenud kuni 50% võrra.
- Elamuarendusele ja –ehitusele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine (turu konsolideerumine). Jätkub 2008. aastal alanud suund, kus seni elamuehitusele keskendunud ettevõtted püüavad siirduvad teistesse turusegmentidesse (infrastruktuuride ehitus) ning teravdavad seeläbi oluliselt konkurentsipurvet. Turu madalseisu jätkumine viib ettevõtete ühinemiseni, ülevõtmiseni ning pankrottideni.
- Üleilmalisest finantskriisist tingituna on majanduses ringleva raha hulk oluliselt vähenenud ning üha suuremal osal erasektori ettevõtetel on raskusi uute ehitusprojektide finantseerimisel võõrkapitali abil. Nõudluse järsemat vähenemist võib aidata mingil määral siiski pehmeneda ehitusturu tihenevast konkurentsist tulenev hinnalangus, mis muudab tellijatele investeerimise atraktiivsemaks võrreldes turuhindade kõrgperioodiga aastatel 2006-2007.
- Ehitusturu kasvuperioodil toodangumahtusid märkimisväärselt suurendanud ehitusmaterjalide tootjad seisavad silmitsi nõudluse vähenemisega ehitusmaterjalide osas ning tootmisvõimsuse suurendamiseks võetud kohustuste täitmise raskemaks muutumisega.
- Kinnisvaraarendusega tegelevate ettevõtete olemasolevate laenude teenindamise ja tagasimaksevõime halvenemine ja uute laenude võtmisel krediitkõlblikkuse vähenemine. Ehituse peatöövõtu ja -projektijuhtimisega tegelevatel ehitusettevõtetel ebatõenäoliselt laekuvate ja lootusetute nõudesummade kasvamine suurenev tõenäosus.
- Infrastruktuuriobjektide tähtsustumise kaudu kujunevad senisest olulisemateks eduteguriteks spetsiifiline (insenertehniline) oskusteave ja kogemused, koos vastavate ressursside olemasoluga.
- Halvenev majanduskliima ja suurenenud konkurents ehitusturul seoses mahtude vähenemisega toob kaasa sektoris ehitustöölise tööpuuduse, mis läbi tööjõu pakkumise suurenemise viib ehitusettevõtete tööjõukulude vähenemiseni. Tööjõukulude alanemise mõju vähendab lühiajalises perspektiivis koondamistasude maksmine.
- Ehitusprojektide finantseerimisskeemide muutumine (sh tellija maksetähtaegade oluline pikendamine) ning täiendavad nõuded seetõttu projektide peatöövõtjapoolsele finantseerimisele ehitustegevuse perioodil, mis avaldab survet ettevõtete likviidsusele.

Nordecon International kontsern tegutseb pikaajalistele eesmärkidele tuginedes, mida korrigeeritakse väliskeskkonna muutumisest tulenevate mõjudega. Vastav strateegilise juhtimise protsess kuulub Kontserni juhtkonna töökohustuste hulka (vt Kontserni strateegia kirjeldus peatükis „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013“).

Kontsern on valmistunud senise majanduskeskkonna muutumiseks järgmiselt:

- Kontserni eesmärk on vähendada püsikulude baasi 30% võrra (sh tööjõukulude vähendamine läbi koondamiste ja palkade alandamise, kaupade- ja teenuste sisseostukulude vähendamine).
- Kontserni restruktureerimine ärivaldkondade (hoonete ja infrastruktuuride ehitamine) paremaks juhtimiseks ja konkurentsieeliste säilitamiseks.
- Riskide maandamine läbi projektiportfelli kujundamise ning.
- Tegevuse hajutamise geograafiliselt.

Läti ja Leedu

Vaatamata Läti poliitilises- ja rahandussüsteemis esinevatele probleemidele püsivad samal tasemel või loodetavasti suurenevad riigi- ja kohalike omavalitsuste poolt Euroopa Liidu toetusfondide raha abil finantseeritavate mitmesuguste infrastruktuuriprojektide mahud (nt joogivee- ja keskküttetorustike renoveerimine jms). Ehitustegevusele avaldab survet eelkõige finantseerimisasutuste olukord, erasektori nõudluse oluline vähenemine, siiani kõrge inflatsioon ja konkurentsi tugevnemine.

Leedu majanduse viimase aja arengud on sarnased teiste Balti riikide omaga. Surve riigieelarvele ja rahvusvaluutale, investeeringute pidurdumine era- ja avalikus sektoris jms tegurid mõjutavad otseselt ehitusturgu. Äripindade ja korterelamute (Kontserni ettevõtte kui peatöövõtja, mitte arendaja) ehitamise osas on märgata turul selget mahtude vähenemist. Muud olulisemad riskid on seotud pankade stabiilsuse, konkurentsi kasvu ja inflatsiooni mõjuga ehitushindadele.

Kontserni juhtkond on äraootaval seisukohal seoses Läti ja Leedu ehitusturgude arengutega lähitulevikus kuna sarnaselt Eestile on nendes riikides raskustesse sattunud majandus tervikuna, mille mõju avaldub ka ehitussektoris. Kontsern kavatseb lähiajal jätkata oma tegevust orgaanilise kasvu nimel Läti ja Leedu turul väliskeskonna muutustest tulenevaid asjaolusid arvesse võttes. Seniste tegevusmahtude kasvatamine Lätis ja Leedus on reaalne vaid läbi täiendavate, hoolikalt valitud, investeeringute, mida Kontsern on Lätis ka tegema asunud (vt tegevusaruande peatükk „Muudatused Kontserni struktuuris 2008. aastal“) läbi uue tüürettevõtte SIA LCB soetamise.

Arvestades kujunenud olukorda Leedu ehitusturul ning tulevikuperspektiive majanduses kaalub Kontsern ühe alternatiivina 2009. aastal oma senise tegevuskava ümbervaatamist ning ei välista oma tegevuse ajutist kokkutõmbamist Leedu turul 2009. aastal, kui see on mõistlik ning põhjendatud.

Kontsern lähtub oma tegevuse pikaajalisel kujundamisel Läti ja Leedu ehitusturul vastavalt vastuvõetud strateegiale välisurgudele laienemise osas (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013“) ning peab Läti ja Leedu ehitusturge pikemat ajahorisonti silmas pidades perspektiivikateks.

Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmishoonete vallas. Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektiga on peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukraina ja maailma finantsturgudel.

Kohalikku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega, inflatsiooni ja kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusega. Alates oktoobrist 2008 on Ukraina rahandus- ja pangandussüsteem sattunud tugeva surve alla. Rahvusvaluuta grivna (UAH) on nõrgenenud nii Ameerika dollari kui ka euro suhtes oluliselt, mis toob riigis tegutsevatele välisriikide ettevõtetele maandamata valuutariskiga lepingute ja finantspositsiooni korral kaasa ulatuslikke kursikahjumeid.

Samas on 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg pakkumas siiski võimalusi äritegevuse läbiviimiseks ka tulevikus. Peamised edutegurid Kontsernile turul tegutsemiseks on seotud turuniššiga, milles on vähene konkurents (lääneeuroopalike juhtimistavade ehituse projektijuhtimisettevõtte).

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

AS Nordecon International järgib ametlikult Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil 18. maist 2006. Käesolev aruanne kirjeldab AS Nordecon International juhtimist 2008. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. AS Nordecon International järgis 2008. aastal HÜT juhiseid, v.a. kui aruandes on märgitud teisiti.

AS Nordecon International (varasema nimega kuni 26. märtsini 2009. aastal AS Eesti Ehitus, registrikood 10099962) on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts, aadressiga Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn.

Aksia ja aktsiakapital

	Lihtaktsiate arv
01.01.2008 seisuga	30 756 728 tk
31.12.2008 seisuga	30 756 728 tk

2008. aastal ei toimunud muudatusi emitendi aktsiakapitalis muudatusi. Aktsiakapital jaguneb üht liiki registreeritud lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni (0,64 eurot) lihtaktsia kohta. Üks aktsia annab aktsionärile üldkoosoleku hääletustes ühe hääle. Samuti on aktsiate arv oluline dividendide adresseerimisel.

AS Nordecon International aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi põhinimekirjas (Balti Põhinimekiri) lühinimega NCNIT (kuni 03.04.2009 EEHIT). AS Nordecon International aktsiaraamatut peab Eesti Väärtpaberikeskus elektroonilisena. AS Nordecon International aktsionäride arv on umbes 1 600 ning see on pidevalt muutuv. Ettevõtte tuumikaktsionäriks on AS Nordic Contractors ca 61% osalusega, AS Nordecon International ning tema tütarettevõtete juhtorganite liikmetele kuulub lisaks ca 8% osalus.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride üldkoosolek on AS-i Nordecon International kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning AS Nordecon International põhikirjas. Põhikirjas ei ole ette nähtud eri liiki aktsiatele õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu.

Emitent võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva näidates ära üldkoosoleku kokkukutsumise teates e-posti aadressi, kuhu aktsionäridel oli võimalus küsimusi saata.

AS Nordecon International (üldkoosoleku toimumise ajal juriidilise nimega AS Eesti Ehitus) aktsionäride üldkoosolek toimus 14. mail 2008, algusega kell 12.00, Reval Hotel Olümpia konverentsikeskuses.

Emitendi poolt valitud esindaja üldkoosolekul oli juhatuse esimees Jaano Vink, kes osales üldkoosolekul ning oli üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadav

AS Eesti Ehitus üldkoosolek tegi 2008. aastal toimunud korralisel koosolekul järgmised otsused:

- Kinnitada AS Eesti Ehitus 31.12.2007.a lõppenud majandusaasta aruanne ja nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjalik aruanne;
- Jaotada AS Eesti Ehitus kasum järgmiselt: seltsi 2007.a majandusaasta puhaskasum on 267 481 851 krooni (17 095 206 eurot). Eelmiste perioodide jaotamata kasum on kokku 130 327 891 krooni (8 329 470 eurot). Maksta 2007.a majandusaasta puhaskasumist dividendidena välja kokku 92 270 184 krooni (5 897 140 eurot) ehk 3 krooni (0,19 eurot) ühe aktsia kohta. Kanda 13 374 093 krooni

(854 760 eurot) reservkapitali. Jätta 2007.a majandusaasta puhaskasum ülejäänud osas, samuti eelmiste perioodide jaotamata kasum jaotamata. Jaotamata kasumi jäägiks on 292 165 465 krooni (18 672 777 eurot);

- Nimetada 31.12.2008, 31.12.2009 ja 31.12.2010 lõppevateks majandusaastateks audiitoriks audiitoräriühing KPMG Baltics AS ning maksta audiitorile tasu vastavalt audiitoriga sõlmitud lepingule. Leping sõlmida audiitoriga kuni 3 aastaks (majandusaastateks 2008, 2009, 2010);
- Kutsuda ennetähtaegselt tagasi nõukogu liige Mait Schmidt ning nimetada AS Eesti Ehitus uueks nõukogu liikmeks Andri Hõbemägi. Uue nõukogu liikme tasustamine toimub samadel alustel kui eelmise liikme puhul.

AS Nordecon International on kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäri ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aktsionäri ei ole õigust nõuda nimelise aktsia vahetamist esitajaaktsia vastu. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning neid võib pantida. AS Nordecon International juhatusel ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. AS Nordecon International suhtes loetakse aktsia ülelainuks omandaja kandmisest aktsiaraamatusse.

AS Nordecon International aktsiatele ei ole tehtud ülevõtmispakkumist Eesti Vabariigi Väärtpaberituruseaduse 19. peatüki mõistes.

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud aktsionäride õiguste teostamisel HÜT juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Teate üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldab AS Nordecon International juhatus. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 3 nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt 1 nädal enne koosoleku toimumist. Teates peab olema näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega. Majandusaasta aruanne peab olema tehtud kättesaadavaks vähemalt 2 nädalat enne üldkoosolekut.

2008. aasta korralise üldkoosoleku (toimus 14.05.2008) teade ilmus üleriigilise levikuga päevalehtedes ning NASDAQ OMX Tallinna Börsi infosüsteemi vahendusel 16.04.2008.

AS Eesti Ehitus majandusaasta aruandega ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega oli võimalik tutvuda alates 25. aprillist 2008 emitendi veebilehel aadressil <http://www.eestiehitus.ee/> ja tööpäeviti ajavahemikus 9.00-17.00 aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn. Küsimusi üldkoosoleku päevakorrapunktide kohta sai esitada e-postil eestiehitus@eestiehitus.ee. Küsimused, vastused ja koosoleku seisukohad avalikustati veebilehel.

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

Enamikel juhtudel on aktsionäride üldkoosolek pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekust võtab osa üle 50% aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosoleku otsus on üldjuhul vastu võetud, kui selle vastuvõtmise poolt on hääletanud üle poolte koosolekul esindatud häälest. Erandiks on äriseadustikust ning põhikirjast tulenevalt teatud otsused, nagu näiteks AS Nordecon International põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine või kahandamine, ühinemine, ümberkujundamine, jagunemine ja likvideerimine ning nõukogu liikmete tagasikutsumine enne ametiaja lõppu, kus otsuse vastuvõtmiseks peab selle poolt hääletama vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häälest.

2008. aastal toimunud üldkoosoleku läbiviimise keeleks oli eesti keel. Üldkoosolekut ei juhtinud nõukogu esimees ega juhatuse liige. Üldkoosolek viidi läbi planeeritud ajakavas. Üldkoosolekul osalesid kõik emitendi juhatuse liikmed, nõukogu esimees ja emitendi audiitor.

Emitent ei pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu.

2008. aasta korralisel üldkoosolekul oli kohal 64,86% aktsiatega esindatud häälest. Seega oli üldkoosolek pädev otsuseid vastu võtma. Kasumi jaotamise kohta võeti korralisel üldkoosolekul vastu eraldi otsus.

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT juhiseid.

Juhatus

Juhatus ülesanded

Juhatus on AS Nordecon International juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut igapäevaselt. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatus ülesandeks on tagada AS Nordecon International eesmärkide saavutamine. Eesmärkide saavutamiseks soodsa keskkonna loomine eeldab muuhulgas ka tegevus- ja finantsriskide analüüsi, finantsaruannete koostamise protseduuride-, sisekontrolli- ja aruandluse süsteemi korraldamist. Juhatus peab järgima AS Nordecon International nõukogu seaduslikke korraldusi.

AS Nordecon International juhatus viis läbi regulaarseid koosolekuid emitendis ja ka kontserni laiendatud juhtkonna koosolekuid (sh kutsutud oluliste tütarettevõtete juhatuste liikmed), et saada paremat ülevaadet Kontserni juhtimisest ja tegevusest majandusaastal.

Juhatusel puuduvad volitused aktsionäride üldkoosoleku või nõukogu loata aktsiaid emitteerida ja tagasi osta.

2008. aastal toimus AS Nordecon International juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaadet nõukogule AS Nordecon International äritegevusest ja finantsseisundist.

Juhatusesse ja tasustamine

Juhatusesse

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatusel liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks (1) kuni viis (5) ning nad valitakse kolmeks (3) aastaks. Juhatusel liikmetel ei ole õigust samaaegselt olla nõukogu liikmeteks. 2008. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Jaano Vink	Juhatus esimees	05.08.2002	31.07.2011
Avo Ambur	Juhatus liige, arendusdirektor	07.01.2003	31.12.2008*
Sulev Luiga	Juhatus liige, finantsdirektor	09.07.2007	08.07.2010
Priit Pluutus	Juhatus liige, tehniline direktor	01.10.2007	31.12.2008*
Erkki Suurorg	Juhatus liige, ehitusdirektor	01.12.2005	30.11.2008*

* Vastavalt AS Eesti Ehitus nõukogu otsusega 28. novembrist 2008 kutsuti enneaegselt emitendi juhatusest tagasi juhatuse liikmed Avo Ambur ja Priit Pluutus. Samuti ei pikendanud nõukogu juhatuse liikme Erkki Suurorg teenistuslepingut peale selle tähtajalist lõppemist. Nimetatud otsused olid seotud Nordecon International kontsernis toimunud ümberstruktureerimistega 2009. Aastal (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013“). Kõik nimetatud isikud asusid tööle Nordecon International kontserni tütarettevõtete juhatuses. Avo Ambur (AS Nordecon Ehitus), Priit Pluutus ja Erkki Suurorg (AS Nordecon Infra).

Alates 05. jaanuarist 2009 nimetati AS Nordecon International juhatuse liikmeks Priit Tiru, kes varasemalt oli töötanud AS Nordecon Ehitus (endine AS Linnaehitus) juhatuse esimehena. Juhatuse liikmega sõlmiti kolmeaastane teenistusleping.

Juhatuse tasustamine

Juhatuse liikmete ülesanded on fikseeritud iga juhatuse liikmega sõlmitud teenistuslepingus. Juhatuse liikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu ärisaladuste hoidmise ning konkurentsikeelu järgimise eest. Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada veel alljärgnevat rahalisi lisatasusid, mille maksmine toimub nõukogu otsuste alusel:

- Lisatasu heade majandustulemuste eest;
- Lisatasu kokkulepitud majandustulemuse ületamise eest;
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise nõude eest (12 kordne kuu keskmine teenistustasu)
- Hüvitis teenistuslepingu lõpetamise eest (6 kordne kuu keskmine teenistustasu)

AS Nordecon International juhatuse liikmetele on 2008. aastal arvestatud tasusid ja hüvitsi 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot) ning 2007. aastal 14 659 tuhat krooni (936 tuhat eurot). 2008. aastal oli juhatuses keskmiselt viis liiget ning sellest varasemal aastal oli juhatuse liikmeid neli.

Huvide konflikt

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida AS-iga Nordecon International ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruande koostamiseni 2009. aastal ei ole emitendi nõukogule teatatud juhatuse liikmete poolt, et aruandeperioodil nende tegevuses on olnud või esinenud kavatsusi osaleda otseselt või kaudselt ettevõtluses emitendiga samal tegevusalal.

Juhatuse liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud ärielistest pakkumistest, mis on seotud emitendi majandustegevusega. Aruande koostamiseni 2009. aastal ei ole juhatuse liikmed, tema lähedased või temaga seotud isikud saanud ärilisi pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud juhatuse tegevuste osas HÜT juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

Nõukogu tegeleb AS Nordecon International tegevuse strateegilise planeerimise ja juhtimisega ning juhatuse tegevuse üle järelvalve teostamisega. Nõukogu teeb oma otsuseid koosolekutel, mille otsustamise ainupädevusse kuuluvad:

- Strateegia kinnitamine
- Kolme aasta arengukava kinnitamine
- Eelarvete kinnitamine
- Juhatuse nimetamine ja esimehe määramine, juhatuse liikmete tagasikutsumine
- Juhtimisstruktuuri kinnitamine
- Raamatupidamise sise-eeskirjade kinnitamine
- Sisekontrolli põhimääruse ning sisekontrolli plaanide kinnitamine

- Kvartaalsete majandustulemuste ülevaatamine
- Majandusaasta aruande ülevaatamine ja heakskiitmine
- Äriühingu tehingud ja õigusvaidlused juhatuse liikmetega

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega.

Juhatusel on vajalik nõukogu nõusolek majandustehingutele, mis väljuvad igapäevase äritegevuse raamidest ja eelkõige:

- Osaluste omandamine või lõppemine teistes äriühingutes
- Ettevõtte omandamine, võõrandamine või lõpetamine
- Välisfiliaalide või esinduste avamine ja sulgemine
- Kinnisasjade ja registrisse kantud vallasajade (v.a. sõiduautod) võõrandamine ja koormamine
- Aastaeelarves fikseerimata põhivarade võõrandamistehingud
- Aastaeelarves fikseerimata investeeringute tegemine
- Aastaeelarves fikseerimata ja igapäevasest majandustegevusest väljuvate laenude ja võlakohustuste võtmine, andmine ja tagamine
- Tütarettevõtja asutamine või lõpetamine.

Nõukogu annab aru aktsionäride üldkoosolekule. Nõukogu teeb otsuseid oma koosolekul lihthälteenamuse alusel. Koosolek on otsustamisvõimeline, kui kohal on üle poolte nõukogu liikmetest. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kolme (3) kuu jooksul.

2008. aastal toimus 11 AS Nordecon International nõukogu koosolekut.

Nõukogu koosseis ja tasustamine

Põhikirjas nõutav nõukogu liikmete arv on kolm (3) kuni seitse (7). Nõukogu liikmete arvu otsustab aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu liikmed nimetatakse üldkoosoleku poolt viieks (5) aastaks. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. 2008. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Andri Hõbemägi*	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	14.05.2008	14.05.2013
Mait Schmidt*	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	14.05.2008
Ain Tromp	Nõukogu liige, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Tiina Mõis	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011

* AS Eesti Ehitus 14. mail 2008 toimunud üldkoosoleku otsusega kutsuti nõukogu liikme kohalt tagasi nõukogu liikme Mait Schmidt'i ning nimetati tema asemele uueks nõukogu liikmeks Andri Hõbemägi (enne nõukogu liikme ülesannete juurde asumist AS Eesti Ehitus juhatuse liige, finantsdirektor).

AS Eesti Ehitus aktsionäride üldkoosolekul 01.04.2006 otsustati nõukogu liikmete tasustamine. AS Eesti Ehitus nõukogu liikme teenistustasu on 10 000 krooni kuus, nõukogu aseesimehel 20 000 krooni kuus ning nõukogu esimehel 30 000 krooni kuus. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ega hüvitisi teenistuse lõppemisel.

2008. aastal on arvestatud tasusid AS-i Nordecon International kontserni nõukogu liikmetele 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot) ning 2007. aastal 1 080 tuhat krooni (69 tuhat eurot).

Huvide konflikt

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja AS Nordecon International vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapooltega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida AS-ga Nordecon International ning kasutada isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. Nõukogu liikmed ei ole aruande koostamiseni 2009. aastal teavitanud ühestki huvide konfliktist.

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud nõukogu tegevuste osas HÜT juhiseid.

Juhatus ja nõukogu koostöö

Emitendi juhatus ja nõukogu teevad koostööd jätkuva ning tõhusa infovahetuse nimel. Emitendi juhatuse liikmed (juhatuse esimees ja juhatuse liige, finantsdirektor) on osalenud kord kvartalis toimunud nõukogu koosolekutel, kus nõukogu on üle vaadanud emitendi majandustulemused. Juhatuses on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2008. aastal aktiivset koostööd töötamaks välja kontserni uut pikaajalist strateegiat ja arengukava. Nõukogu poolt antud suuniste kohaselt on emitendi juhatus koostanud strateegia ja esitanud selle kinnitamiseks nõukogule.

Teabe avaldamine

AS Nordecon International kohtleb ja teavitab kõiki aktsionäre teabe avaldamisel võrdselt. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on NASDAQ OMX Tallina Börsi infosüsteem ja emitendi veebileht.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendist ja väärtpaberituruseadusest. Emitent on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2008. aastal 50 miljonit krooni (3,2 miljonit eurot). 2008. aastal avalikustas AS Nordecon International 36 börsiteadet samaaegselt eesti ja inglise keeles NASDAQ OMX Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu. 2008. aastal ei tehtud emitendile ettekirjutusi börsi järelevalveorganite poolt puuduste kohta teabe avalikustamise osas.

AS Nordecon International avaldab oma koduleheküljel www.nordecon.com või NASDAQ OMX Tallinna Börs kodulehele suunavate linkide kaudu järgnevaid andmeid eesti ja inglise keeles:

- Ettevõtte tutvustus
- Väärtpaberi tutvustus ning kauplemise statistika
- Aktsiaseltsi põhikiri
- Majandusaasta aruanded ning vahearuanded
- Üldkoosoleku info
- Nõukogu kehtiv koosseis
- Juhatus kehtiv koosseis
- Informatsioon emitendi audiitori kohta
- Hea ühingujuhtimise tava aruanne
- Finantskalender

2008. aastal ei korraldanud emitent pressikonverentse. Investoritega kokkusaamised toimusid jooksvalt investorite soovidele vastu tulles.

Investorkohtumistel kasutatav presentatsioon on avalikustatud börsi infosüsteemi kaudu ning on kättesaadav ka emitendi veebilehel. Emitent ei ole avalikustanud veebilehel 2008. aastal investorite ja analüütikutega peetud kohtumiste ajakava kuna ei pea seda oluliseks informatsiooniks.

Emitent ei ole teavitanud veebilehe kaudu aktsionäre toimuvatest kohtumistest analüütikutega või investoritega koos võimalusega osaleda nimetatud üritusel. Emitent ei jaga nimetatud koosolekutel siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest. Veebilehel on emitent avalikustanud investorsuhete kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist emitendi esindajatega.

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud teabe avaldamise osas HÜT juhiseid v.a. punktis 5.6. toodud nõuded, mida on täidetud osaliselt, kuid mille osas on emitent veendunud, et on loonud piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et mitte sattuda vastuollu aktsionäride võrdse kohtlemise printsiibiga teabe avaldamisel.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

Finantsaruandluse koostamise kohustus on AS Nordecon International juhatusel. AS Nordecon International konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Raamatupidamisaruanded on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

AS Nordecon International on kohustatud avaldama oma kvartaalsed vahearuanded ning majandusaasta aruande hiljemalt kohe pärast nõukogu heakskiidu saamist.

Auditeerimine

AS Nordecon International audiitor(id) nimetatakse aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Audiitori leidmiseks korraldab juhatus konkursi, mille eesmärgiks on leida audiitor kolme (3) aastaseks perioodiks. Muu hulgas on konkursi üheks eesmärgiks võrreldavatel auditeerimistingimustel parima audiitortasu kokkuleppimine. AS Nordecon International korraldas 2008. aastal uue konkursi audiitori nimetamiseks majandusaastatele 2008-2010. Üldkoosoleku otsusega valiti Nordecon International kontserni audiitoriks

KPMG Baltics AS, kellega emitendi juhatus sõlmis audiitorteenuse osutamise lepingu majandusaastateks 2008-2010.

2008. aastal vahetus Finantsinspektsiooni juhendist tulenevalt rotatsiooni korras Nordecon International kontserni juhtivaudiitor. Uueks juhtivaudiitoriks on Andres Root (KPMG Baltics AS).

AS Nordecon International on 2008. aastal täitnud finantsaruandluse ja auditeerimise osas HÜT juhiseid.

Dividendipoliitika

AS Nordecon International on viimastel aastatel järjepidevalt suurendanud aktsionäridele makstavat dividendisummat (summad ümardatud miljonite kroonideni/eurodeni):

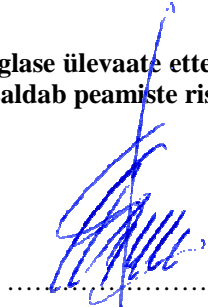
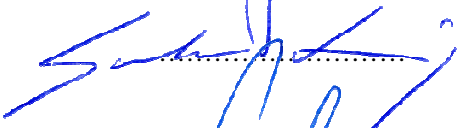
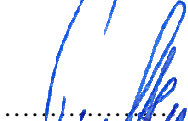
2004. aasta eest	28 miljonit krooni / 1,8 miljonit eurot
2005. aasta eest	30 miljonit krooni / 1,9 miljonit eurot
2006. aasta eest	46 miljonit krooni / 2,9 miljonit eurot
2007. aasta eest	92 miljonit krooni / 5,9 miljonit eurot

Juhatuse ettepanek 2008. aasta eest makstavate dividendide osas on 31 miljonit krooni / 2 miljonit eurot.

Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- (Eesti) väärtpapierituru üldise kapitalitootlusega;
- Kontserni kasumlikuks kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga.

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

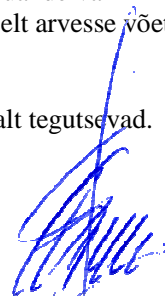
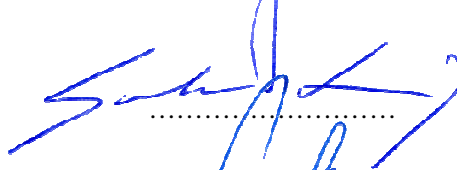

Jaano Vink	juhatuse esimees		06.04. 2009
Sulev Luiga	juhatuse liige		06.04. 2009
Priit Tiru	juhatuse liige		06.04. 2009

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

AS Nordecon International juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 06.04.2009, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Nordecon International ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink	juhatuse esimees		06.04.2009
Sulev Luiga	juhatuse liige		06.04.2009
Priit Tiru	juhatuse liige		06.04.2009

Konsolideeritud bilanss

	Lisa	EEK'000		EUR'000	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
VARAD					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	7	296 184	236 112	18 930	15 090
Nõuded ostjate vastu	8	473 935	511 819	30 290	32 711
Muud nõuded ja ettemaksed	8	408 541	262 381	26 110	16 769
Tulumaksu nõuded		3 207	2 170	205	139
Edasilükkunud tulumaksuvara	9	776	1 905	50	122
Varud	10	386 733	393 529	24 717	25 151
Müügiootel põhivara	11	0	43 362	0	2 771
Käibevara kokku		1 569 376	1 451 278	100 301	92 754
Põhivara					
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12	112 605	111 686	7 197	7 138
Kinnisvarainvesteeringud	13	116 783	133 984	7 464	8 563
Materiaalne põhivara	14	263 295	221 748	16 828	14 172
Immateriaalne põhivara	15	305 188	273 223	19 505	17 462
Põhivara kokku		797 871	740 641	50 993	47 336
VARAD KOKKU		2 367 247	2 191 918	151 295	140 089
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	16	235 948	135 856	15 080	8 683
Võlad hankijatele		439 615	335 754	28 096	21 459
Muud võlad ja ettemaksed	18	423 270	574 722	27 052	36 731
Tulumaksukohustus		0	994	0	64
Muud maksuvõlad	18	65 760	53 777	4 203	3 437
Lühiajalised eraldised	19	11 600	12 458	741	796
Lühiajalised kohustused kokku		1 176 193	1 113 561	75 172	71 170
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	16	318 578	263 723	20 361	16 855
Muud pikaajalised võlad		2 534	714	162	46
Pikaajalised eraldised	19	6 630	4 328	424	277
Pikaajalised kohustused kokku		327 742	268 765	20 947	17 177
KOHUSTUSED KOKKU		1 503 935	1 382 325	96 119	88 347
OMAKAPITAL					
Aktsiakapital	20	307 567	307 567	19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		34 800	11 766	2 224	752
Realiseerumata kursivahed		-4 106	2 354	-262	150
Jaotamata kasum		426 995	397 810	27 290	25 425
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		765 256	719 497	48 909	45 984
Vähemusalus		98 056	90 095	6 267	5 758
OMAKAPITAL KOKKU		863 312	809 592	55 176	51 742
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 367 247	2 191 918	151 295	140 089

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	EEK'000		EUR'000	
		2008	2007	2008	2007
Müügitulu	22;23	3 867 917	3 752 028	247 205	239798
Müüdid toodangu kulu	25	3 510 006	3 252 051	224 330	207844
Brutokasum		357 911	499 977	22 875	31 954
Turustuskulud		8 007	5 106	512	326
Üldhalduskulud	26	182 526	173 562	11 666	11 093
Muud äritulud	27	63 947	16 411	4 087	1 049
Muud ärikulud	27	22 845	30 256	1 460	1 934
Ärikasum (kahjum)		208 480	307 464	13 324	19 651
Finantstulud	28	96 877	31 486	6 192	2 012
Finantskulud	28	68 019	30 028	4 347	1 919
Finantstulud ja -kulud kokku		28 858	1 458	1 844	93
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		17	856	1	55
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		24 770	4 031	1 583	258
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku	12	-24 753	-3 175	-1 582	-203
Kasum enne tulumaksu		212 585	305 747	13 587	19 541
Tulumaks	29	41 269	15 976	2 638	1 021
Aruandeperioodi puhaskasum		171 316	289 771	10 949	18 520
sh emaeettevõtte aktsionäride osa kasumist		145 580	267 482	9 304	17 095
vähemusosaluse osa kasumist		25 736	22 289	1 645	1 425
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides/eurodes)	21	4,73	8,70	0,30	0,56
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides/eurodes)	21	4,73	8,70	0,30	0,56

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK'000		EUR'000	
		2008	2007	2008	2007
Rahavood äritegevusest					
Laekumised ostjatelt		4 693 418	4 424 893	299 964	282 802
Maksud hankijatele		-3 809 442	-3 820 821	-243 468	-244 195
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-540 926	-438 363	-34 571	-28 017
Makstud tulumaks		-38 041	-18 423	-2 431	-1 177
Netorahavoog äritegevusest		305 009	147 286	19 494	9 413
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine		-11 856	-24 589	-758	-1 572
Immateriaalse põhivara soetamine	15	-929	-4 418	-59	-282
Põhivara müük		11 989	17 539	766	1 121
Tütarettevõtete soetamine, neto rahavoog	6	-211 331	16 436	-13 507	1 050
Tütarettevõtete müük		2 063	872	132	56
Sidusettevõtete soetamine		-7 615	-10 000	-487	-639
Sidusettevõtete müük		77 812	10 417	4 973	666
Antud laenud		-120 756	-58 843	-7 718	-3 761
Antud laenude laekumised		86 721	56 439	5 542	3 607
Saadud intressid		17 079	12 295	1 092	786
Saadud dividendid		183	0	12	0
Muud investeeringud		0	-5 406	0	-346
Netorahavoog investeerimistegevusest		-156 640	10 742	-10 011	687
Rahavood finantseerimistegevusest					
Saadud laenud		415 558	196 635	26 559	12 567
Saadud laenude maksed		-309 607	-134 995	-19 787	-8 628
Makstud dividendid		-104 130	-52 135	-6 655	-3 332
Kapitalirendi maksed	17	-56 517	-64 729	-3 612	-4 137
Makstud intressid		-33 283	-22 672	-2 127	-1 449
Muud maksed		-258	0	-16	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-88 237	-77 896	-5 639	-4 978
Rahavoog kokku		60 132	80 132	3 843	5 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		236 112	155 980	15 090	9 969
Valuutakursimuutused		-60	-98	-4	-6
Raha jäägi muutus		60 132	80 132	3 843	5 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		296 184	236 112	18 930	15 090

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EEK`000	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							
	Aksia- kapital	Ülekurs	Reserv- kapital	Realisee- rumata kursivahed	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo seisuga								
31.12.2006	153 784	108 465	4 158	2 196	196 326	464 929	39 291	504 220
Valuutakursimuutused	0	0	0	158	0	158	1 476	1 634
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	267 482	267 482	22 289	289 771
Perioodi tulud ja kulud								
kokku	0	0	0	158	267 482	267 640	23 765	291 405
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-46 135	-46 135	-6 000	-52 135
Emiteeritud aktsiakapital	153 783	-108 465	0	0	-45 318	0	0	0
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	7 608	0	-7 608	0	0	0
Vähemusaluse lisandumine ja väljaminek	0	0	0	0	33 063	33 063	33 039	66 102
Saldo seisuga								
31.12.2007	307 567	0	11 766	2 354	397 810	719 497	90 095	809 592
Valuutakursimuutused	0	0	0	-6 460	0	-6 460	89	-6 371
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	145 580	145 580	25 736	171 316
Perioodi tulud ja								
kulud kokku	0	0	0	-6 460	145 580	139 120	25 825	164 945
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-92 270	-92 270	-11 860	-104 130
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	23 034	0	-23 034	0	0	0
Vähemusaluse lisandumine ja väljaminek	0	0	0	0	-1 091	-1 091	-6 004	-7 095
Saldo seisuga								
31.12.2008	307 567	0	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (järgneb)

EUR`000	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							
	Aksia- kapital	Ülekurs	Reserv- kapital	Realisee- rumata kursivahed	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo seisuga								
31.12.2006	9 829	6 932	266	140	12 548	29 714	2 511	32 226
Valuutakursimuutused	0	0	0	10	0	10	94	104
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	17 095	17 095	1 425	18 520
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	10	17 095	17 105	1 519	18 624
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 949	-2 949	-383	-3 332
Emiteeritud aktsiakapital	9 829	-6 932	0	0	-2 896	0	0	0
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	486	0	-486	0	0	0
Vähemusosaluse lisandumine ja väljaminek	0	0	0	0	2 113	2 113	2 112	4 225
Saldo seisuga								
31.12.2007	19 657	0	752	150	25 425	45 984	5 758	51 742
Valuutakursimuutused	0	0	0	-413	0	-413	6	-407
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	9 304	9 304	1 645	10 949
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	-413	9 304	8 891	1 651	10 542
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-5 897	-5 897	-758	-6 655
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	1 472	0	-1 472	0	0	0
Vähemusosaluse lisandumine ja väljaminek	0	0	0	0	-70	-70	-384	-454
Saldo seisuga								
31.12.2008	19 657	0	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

AS Nordecon International (endise nimega AS Eesti Ehitus) on Eestis registreeritud äriühing. Kontserni emaettevõtte aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. AS Nordecon International aktsiatest kuulub 61,15% AS-le Nordic Contractors, kes on Nordecon International kontserni kontrolliv ettevõtte. AS Nordecon International aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

AS Eesti Ehitus muutis oma ärinime 26. märtsil 2009 aktsionäride erakorralisel koosolekul. Uueks ärinimeks kinnitas üldkoosolek AS Nordecon International. Käesolev aruanne on koostatud uut ärinime kasutades (viidates vanale nimele vajadusel või juriidilistest asjaoludest lähtuvalt) kuna kontserni emaettevõtte juhatus on aastaaruande avalikustamiseks heaks kiitnud nime muutmise hilisema kuupäevaga.

AS Nordecon International (Emaettevõtte) 31.12.2008 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühissetevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehitus ning teedehitus ja -hooldus. Tütar- ning sidusettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Ukrainas.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

AS Nordecon International 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta ning konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on neid järjepidevalt rakendanud.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise majandusaasta aruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäride üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 6.aprillil 2009.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasel väärtusel.

Õiglasel väärtuse mõõtmise meetodikaid on kirjeldatud täpsemalt Lisades 4, 5.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat. Kontserni Eesti ettevõtted kasutavad arvestuses Eesti krooni (EEK), Läti ettevõtted Läti latti (LVL), Leedu ettevõtted Leedu liti (LTL) ja Ukraina ettevõtted Ukraina grivnat (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on Eesti kroon. Kõik arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on koostatud tuhandetes kroonides, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinna börsi nõuetest on põhjaruanded ja lisad esitatud ka tuhandetes eurodes. Eesti kroon on seotud euroga fikseeritud kursiga (1 euro=15,6466 Eesti krooni), mistõttu aruannete konverteerimisel eurodesse valuutakursi erinevusi ei teki.

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRSga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise arvestuspõhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid. Hinnanguid vaadatakse üle perioodiliselt ning muudatused hinnangutes kajastatakse perioodis, millal muudatus aset leidis ning mõju jätkudes järgmistes perioodides.

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Kontserni sihtturgudel alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut sihtturgude majanduskeskkonna mõju kohta Kontserni majandustulemustele ja finantsseisundile.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (Lisa 24)

Lõpetamata ehituslepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil, mis eeldab, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi.

Lepingulise tulu või lepinguliste kulutuste muutuse mõju või lepingu tulemuste hinnangu muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevatel perioodidel kasumiaruannetes kajastatava tulu ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Varude netorealiseerimismaksumuse määramine

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumusel või neto realiseerimisväärtuses sõltuvalt sellest kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnanguline müügihind, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini varude koosseisus. 2008. aasta lõpus valitses Eesti kinnisvaraturul olukord, kus nõudluse langedes olid alanenud ka korterite müügihinnad ning nõuab seetõttu Kontserni juhatusele hinnangute tegemist varude neto realiseerimisväärtuse kohta.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine ja hindamine (Lisa 5, Lisa 13)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest, turuväärtuse kasvust või mõlemast, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse väärtusesse on kasutusel kolm meetodit: diskonteeritud rahavoogude analüüs, võrdlusmeetod või objekti võlaõigusliku müügilepingu olemasolu bilansipäeva seisuga.

Kontserni juhtkond on otsustanud hinnata bilansipäeva seisuga õiglasesse väärtusesse kõik Kontserni kinnisvarainvesteeringud, mille väärtust saab leida tuginedes diskonteeritud rahavoogudele või sõlmitud

müügilepingule tuginedes. Kontsern on kasutanud õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (Lisad 19, 31)

Eraldise kajastamisel bilansis on lähtunud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Ettevõtte moodustab eraldise garantiitööde teostamiseks. Garantiikulud on potentsiaalsed kulud, mis võivad tekkida peale ehitustööde lõpetamist seoses ehitaja poolt antud garantiidega. Garantiikohustuse suurus iga ehitusprojekti osas määratakse eksperthinnanguna, mis põhineb kõikide võimalike tulemuste kaalumisel nendega seotud tõenäosustega, ehitise valmimisel. Garantiikulud kantakse ehituslepingute kuludesse ning võetakse bilansis arvele lühiajalise ning pikaajalise eraldisena.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (Lisa 14)

Juhtkond on hinnanud uute materiaalse põhivarade kasulikke eluiga, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on hoonete ja rajatiste elueaks 33 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 3 kuni 10 aastat olenevalt konstruktsioonist ning kasutusotstarbest. Transpordivahendite keskmine eluiga on 5 kuni 7 aastat, muu inventari puhul 3 kuni 5 aastat. Kasutatud põhivarade kasuliku eluea määramisel on lisaks arvestatud moraalse ja füüsilise kulumise astet.

Firmaväärtuse hindamine (Lisa 15)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar-, sidus- ja ühissettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla selle kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdiseväärtuse määramiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha genereerivate üksustena tütar-, sidus- ja ühissettevõtteid, mille soetamisega firmaväärtus on tekkinud. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha genereeriva üksuse järgmise kolme aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid eeldades, et see on piisava usaldusväärsusega prognoositav periood. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha genereeriv üksus stabiilses arengus, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminalaastat.

Prognoositavaid rahavooge, millesse on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahenditesse, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Sõltuvalt võõr- ja omakapitali struktuurist on Kontserni tütaretevõtete kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär olnud vahemikus 8-14%.

Tütaretevõtte kasutusväärtust võrreldakse tütaretevõttesse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga siis võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele. Firmaväärtusega seotud raha genereerivate üksuste koondkasutusväärtus ületab investeeringute ja firmaväärtuste summat seni kuni keskmise diskontomäära suurenemine ei ületa 5%.

LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

Muudatused aruannete esitusviisis

Bilansis on vastavalt standardile IAS 1 – „Finantsaruannete esitusviis“ eristatud ettevõtte tulumaksuga seotud nõuded. Esitusviisis tehtud muudatused võrreldavas perioodis:

	EEK'000			EUR'000		
	2007	Korrigeeritud 2007	Muutus	2007	Korrigeeritud 2007	Muutus
Tulumaksu nõuded	0	2 170	+2 170	0	139	+139
Muud nõuded ja ettemaksud	264 551	262 381	-2 170	16 908	16 769	-139

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....06.04.2009.....
Signature/allkirj.....
KPMG, Tallinn

Kasumiaruandes on eristatud üldhalduskuludest ja muudest ärikuludest Kontserni turustustegevusega seotud kulud ning esitatud need eraldi kirjel. Esitusviisis tehtud muudatused võrreldavas perioodis:

	EEK´000			EUR´000		
	2007	Korrigeeritud 2007	Muutus	2007	Korrigeeritud 2007	Muutus
Turustuskulud	0	5 106	5 106	0	326	326
Üldhalduskulud	176 273	173 562	-2 711	11 266	11 093	-173
Muud ärikulud	32 651	30 256	-2 395	2 087	1 934	-153

Uued ja muudetud standardid ja interpretatsioonid seisuga 31.12.2008

Järgmised uued standardid ja tõlgendused on välja antud, kuid ei ole veel jõustunud bilansipäeva seisuga ja neid pole seetõttu käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

- IFRS 2 „Aktsiapõhine makse” muudatused (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

IFRS 2 muudatused ei mõjuta Kontserni raamatupidamise aruandeid, kuna Kontsernil ei ole aktsiapõhiste hüvitiste programme.

- Muudetud IFRS 3 „Äriühendused” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem)

Muudetud on standardi rakendusala ja laiendatud äritegevuse mõistet. Muudetud standard sisaldab ka mitmeid muid potentsiaalselt olulisi muudatusi. Näiteks:

- Igasugust omandaja poolt tasutud tasu, kaasa arvatud tingimuslikku tasu, kajastatakse ja mõõdetakse omandamiskuupäeva õiglasel väärtuses.
- Hilisemaid muudatusi tingimuslikus tasus kajastatakse kasumiaruandes.
- Tehingukulutusi, välja arvatud aktsiate ja võlakirjade emiteerimise kulutusi, kajastatakse nende tekkimise perioodi kuludes.

Omandaja võib valida tehingupõhiselt, kas mõõta mitte-kontrollivat osalust omandamiskuupäeva õiglasel väärtuses (täismahuline firmaväärtus) või proportsionaalselt selle osalusega omandatavate eristatavate varade ja kohustuste õiglasel väärtuses.

Kuna muudetud standardit ei pea kohaldama enne selle rakendamiskuupäeva, siis ei mõjuta muudetud standard raamatupidamise aruannet äriühenduste osas, mis leiavad aset enne muudetud standardi rakendamist.

- IFRS 8 „Tegevussegmentid” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

Standard kehtestab segmentiaruandluse „juhtimismeetodi” ja nõuab, et segmentiaruandlus esitatakse majandusüksuse komponentide kohta, mille tulemusi juhtkond jälgib äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse komponendid, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni, mida Kontserni tegevjuhtkond ressursside jaotamiseks ning finantstulemuste hindamiseks regulaarselt analüüsib.

Standard ei mõjuta Kontserni finantstulemust ega omakapitali. Kontserni hinnangul muudab uus standard aga oluliselt tegevussegmentide esitusviisi ja avalikustamist konsolideeritud raamatupidamise aruannetes.

- Muudetud IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

Muudetud standard kehtestab nõude, et raamatupidamise aruannetes esitatavad andmed summeeritaks ühiste tunnuste põhjal, ja koondkasumiaruande mõiste ja esitamise kohustuse. Tulud, kulud ja muu

koondkasumi võib esitada ühes, koondkasumiaruandes (mis sisuliselt ühendab kasumiaruande ja omanikest mittetingitud omakapitali muutuste kirjed ühte aruandesse), või kahes aruandes (eraldi kasumiaruandes ja sellele järgnevas koondkasumiaruandes).

Kontsern on analüüsimas, kas esitada üks, koondkasumiaruanne või kaks erinevat aruannet.

- Muudetud IAS 23 „Laenukasutuse kulutused” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

Muudetud standard kaotab võimaluse laenukasutuse kulutusi kuluna kajastada ja nõuab, et tingimustele vastava varaga (st varaga, mille kasutamiseks või müügiks ettevalmistamine võtab olulise aja) seotud laenukasutuse kulutused kapitaliseeritaks.

Kontsern pole veel lõpetanud muudetud standardi mõju analüüsi, millises ulatuses võiks toimuda järgmistel aruandeperioodidel laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine.

- IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded” muudatused (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

Muudatused kaotavad hetkel standardis IAS 27 esitatud „soetusmaksumuse meetodi” mõiste ning kehtestavad nõude, et kõik tütarettevõttest, ühiselt kontrollitavast majandusüksusest või sidusettevõttest saadavad dividendid kajastataks nõudeõiguse tekkimisel investori konsolideerimata raamatupidamise aruannetes tuluna.

Lisaks selgitavad muudatused, millal dividenditulu saamist tuleb käsitada väärtuse langusele viitava asjaoluna.

IAS 27 muudatused ei mõjuta käesolevat aruannet, kuna see on Kontserni konsolideeritud finantsaruanne.

- Muudetud IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem)

Muudetud standardis on „vähemusosaluse” mõiste asendatud mõistega „mitte-kontrolliv osalus”, mis on määratletud kui „tütarettevõtte omakapital, mis ei kuulu otseselt ega kaudselt ematettevõttele”. Muudetud standard muudab ka mitte-kontrollivate osaluste arvestust, tütarettevõtte üle kontrolli kaotamist ja kasumi või kahjumi ning muu koondkasumi jaotamist kontrollivate ja mitte-kontrollivate osaluste vahel.

Kontsern pole veel lõpetanud muudetud standardi mõju analüüsi.

- IAS 32 „Finantsinstrumendid: esitamine” ja IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” muudatused, (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

Muudatused sätestavad erandi IAS 32 põhimõttele, mille kohaselt instrumente üldjuhul omakapitaliks liigitatakse. Muudatused lubavad mõningaid majandusüksuse poolt emiteeritud müügiõigusega instrumente, mida tavaliselt liigitatakse kohustusteks, teatud tingimustel omakapitaliks liigitada.

Muudatused ei mõjuta Kontserni raamatupidamise aruandeid, kuna ükski Kontserni kuuluv ettevõtte pole emiteerinud müügiõigusega instrumente, mida muudatused võiksid mõjutada.

- IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine” muudatused (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem)

Muudatused selgitavad, kuidas rakendada kehtivaid põhimõtteid, mis võimaldavad otsustada, kas konkreetseid riske või rahavooge võib määratleda riskimaandamissuhtesse. Riskimaandamissuhtesse määratlemiseks peavad nimetatud riskid ja rahavood olema selgesti eristatavad ning usaldusväärselt mõõdetavad; samas inflatsiooni ei ole võimalik riskimaandamissuhtesse määratleda, välja arvatud piiratud tingimustel.

IAS 39 muudatused ei mõjuta Kontserni raamatupidamise aruandeid, kuna Kontsern ei kasuta riskimaandamisarvestust.

- IFRIC 13 „Kliendilojaalsusprogrammid” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2008 või hiljem)

Juhtkonna hinnangul ei mõjuta tõlgendus Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandeid kuna ettevõtte puuduvad kliendilojaalsusprogrammid.

- IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem)

IFRIC 15 selgitab, et kinnisvara ehituslepingutest saadavat tulu kajastatakse valmidusastme meetodil järgmistel juhtudel:

1. leping vastab standardi IAS 11 paragrahvis 3 esitatud ehituslepingu mõistele;
2. lepingu puhul on tegemist üksnes teenuse osutamise lepinguga vastavalt standardile IAS 18 (s.t. majandusüksus ei ole kohustatud tarnima ehitusmaterjale); ja
3. leping on sõlmitud kaupade müügiks, kuid standardi IAS 18 paragrahvis 14 esitatud tulu kajastamise kriteeriumid on ehitustegevuse edenedes pidevalt täidetud.

Kõigil muudel juhtumitel kajastatakse tulu siis, kui kõik standardi IAS 18 paragrahvis 14 esitatud tulu kajastamise kriteeriumid on täidetud (st ehitustegevuse lõpetamisel või objekti üleandmisel).

Kontsern pole veel lõpetanud uue tõlgenduse mõju analüüsi, kuna seda tuleb teha iga lepingu kohta eraldi.

- IFRIC 16 „Välismaisesse majandusüksusesse tehtud netoinvesteeringu riskimaandamine” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. oktoobril 2008 või hiljem)

IFRIC 16 ei mõjuta Kontserni raamatupidamise aruandeid, kuna Kontsern ei ole määratlenud ühtegi välismaisesse majandusüksusesse tehtud netoinvesteeringut maandatavaks instrumendiks.

- IFRIC 17 „Mitterahaliste varade jaotamine omanikele” (kohaldatakse edasiulatuvalt aruandeperioodidele, mis algavad 15. juulil 2009 või hiljem)

Kuna tõlgendust tuleb kohaldada alles rakendamiskuupäevast alates, ei mõjuta see tõlgenduse rakendamise perioodile eelnevate perioodide aruandeid. Lisaks, kuna see käsitleb tulevase dividende, mille jaotamise otsustab juhatus/otsustavad aktsionärid, ei ole rakendamise mõju võimalik eelnevalt kindlaks määrata.

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte määrab tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütaretevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Kontrolli eeldatakse olevat kui Emaettevõttele kulub otse või läbi teiste tütaretevõtte üle 50% hääleõigusega aktsiastest või osakapitalist. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütaretevõtte finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest omandamise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid Kontserni kasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust Kontserni bilansis.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara väärtuse languse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Negatiivne firmaväärtus tekib juhul kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem omandatud netovara õiglasest väärtusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohehelt kasumiaruandes tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendused ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte bilansis kasutades nende raamatupidamisväärtusi. Soetusmaksumusel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Omandatava ettevõtte omakapitali kirjed liidetakse omandava ettevõtte omakapitali kirjetele, välja arvatud omandatud ettevõtte aktsiakapital, mis kajastatakse ülekursina. Juhul kui positiivse ülekursi jäägist ei piisa korrigeerimise tegemiseks, kajastatakse ülejääv osa eelmiste perioodide jaotamata kasumi vähendamisena.

Sidusettevõtted ja ühisettevõtted

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

Ühisettevõtte aluseks on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust ja majandustegevust kontrollitakse osapoolte poolt ühiselt.

Sidusettevõtteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud vara väärtuse alanemisest tingitud 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.

Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on (IAS 31 Osalemine ühisettevõtmistes) ühisettevõtmise liik, kus iga ühisettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühisettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on Kontserni kontrolli all, kohustusi, mida Kontsern on võtnud kanda seoses oma osa ühistegevusest läbiviimiseks. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes Kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitud tegevuse läbiviimisega.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühisettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mille osas ei ole tõendust väärtuse langusest.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete konsolideerimine

Välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluuta on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende ettevõtete varad ja kohustused, sealhulgas osaluste omandamistest tulenev firmaväärtus ja õiglase väärtuse ümberhindamiste tulemused kajastatud Eesti kroonides bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisriikides asuvate äriüksuste tulud ja kulud on konverteeritud Eesti krooniks tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside kasutamisest tekkiv vahe on kajastatud omakapitali koosseisus. Välisriigis asuva ettevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Euro vahetuskurss Eesti krooni ja Kontserni välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluutadega bilansipäeva seisuga:

	Kuupäev	Eesti kroon (EEK)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
leuro (EUR)	31.12.2008	15,6466	0,7081	3,4528	11,1288
leuro (EUR)	31.12.2007	15,6466	0,6969	3,4528	7,4275

Välisvaluutapõhised tehingud

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtiva Eesti Panga valuutakursiga. Bilansis hinnatakse välisvaluutapõhised monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Kursimuutused nõuetelt ostjate vastu ja kohustustelt tarnijate ees kajastatakse muude ärikulude/muude ärituludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutapõhistelt nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele nende õiglases väärtuses, milleks on vara eest makstud tasu. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse ümberklassifitseerimised. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügi valmis finantsvara.

Finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande

Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatud finantsvara on soetatud kauplemiseesmärkidel või on määratud vastava finantsvara rühma koosseisu soetamise hetkel.

Õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulud. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisu. Börsil noteeritud väärtpaperite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaperite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglasest väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ning -kulude koosseisu.

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Kui Kontsernil on lunastustähtajani hoitavaid investeeringuid, mille osas on selge kavatsus neid lunastamistähtajani hoida, kajastatakse need amortiseeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Investeeringute väärtus korrigeeritakse võimalike vara väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude kirjel.

Müügivalmis finantsvara

Finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse loetakse müügivalmis finantsvaraks. Müügivalmis finantsvara kajastatakse õiglasest väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglasest väärtuse mõõtmise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Müügivalmis finantsvara õiglasest väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi kirjel. Ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandes. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandes ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglasest väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud kulutuste summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse varudena sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse varudes tooraine ja materjalide koosseisus.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud (müügiks ostetud kaubad) ja vallasvarana käsitletavat korterid (valmistoodang), mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks kasutades individuaalse soetusmaksumuse meetodit.

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

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse ning kajastatakse valmidusastme meetodil. Valmidusaste määratakse bilansipäevaks valmis tehtud tööde tegeliku mahu ja lepingu eeldatavate kulude suhtega. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

Kui bilansipäevaks on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu kasumiaruandes, siis kajastatakse vahet bilansis kohustusena. Kui tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe bilansis varana.

Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum koheselt ning kajastatakse vastav eraldis. Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata majandustegevuse läbiviimiseks. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikaajalistel eesmärkidel ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muid tehtud vältimatuid kulutusi vara soetamiseks. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust.

Väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui varaobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga omakapitalis

ümberhindluse reservis ning sellele kehtivad ümberhindluse kajastamise põhimõtted nagu need näeb ette IAS 16 Materiaalne põhivara. Negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varaobjekte, mida kasutatakse tootmistegevuse ja teenuste osutamise läbiviimiseks või omatarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

Hooned ja rajatised	33 aastat
Masinaid ja seadmed	3-10 aastat
Transpordivahendid	5-7 aastat
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5 aastat

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille Kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

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 kirjel.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning selle amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügioteel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused.

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Firmaväärtus on omandatud osaluse soetusmaksumuse ning Kontserni osalusele vastava soetuspäeva tütar-, sidus- või ühisettevõtte netovara osa õiglase väärtuse positiivne vahe. Tütar- või ühisettevõtte soetuspäeva netovara on

omandatud identifitseeritavate varade õiglase väärtuse ja omandatud identifitseeritavate kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse vahe.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumuleeritud väärtuste languste võrra. Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Iseseisvaks raha genereerivaks üksuseks (üksuste kogumiks) loetakse väikseim eristatav varaderühm, mis ei ole suurem kui segmendiaruandluses kasutatav esmane segment.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Kui esineb sündmuseid või hinnangute muutuseid, mis tingivad firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real „Üldhalduskulud”.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

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 suurus on võimalik usaldusväärsest mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, ettevõtte 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 5 aastat.

Immateriaalne põhivara

Kolmandate osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara kajastamisel kehtivad materiaalse põhivara arvestuspõhimõtted kui ei ole eraldi märgitud.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Litsentsid, patendid	3-5 aastat
Kaubamärgid	5 aastat

Määramata kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi järgi.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenu asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on IFRS-iga nõutud) hindab Kontsern vara kaetavat väärtust.

Materiaalse- ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude koosseisus. Raha genereeriva üksuse allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, seejärel muud varaobjektid proportsionaalselt.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset amortisatsiooni. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Finantsvara väärtuse langus

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Oluliste nõuete ja laenud puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kajastatakse see 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes finantstulude ning –kulude kirjel.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis

refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised kohustused kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses kasutades maksustamiseelset diskontomäära, mis väljendab turusuundumusi raha ajaväärtuse ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide osas

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

Eraldised sidusettevõtete negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatakse juhul kui selleks on investoril seadusest tulenev juriidiline kohustus või siduv kokkulepe teiste investoritega.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Lühiajalised töötajate hüvitised

Töötajatega seotud lühiajalised kohustused (palgavõlad, puhkusetasude kohustus, jooksvalt määratud preemiad) kajastatakse diskonteerimata väärtuses ning tekkepõhiselt vastavalt töötajate poolt tehtud teenuse osutamisega. Palgavõla ja puhkusetasude kohustuse tekkimise aluseks on töötajatega sõlmitud lepingud ning töölepinguid reguleerivad seadused, millest tuleneb ettevõtte juriidiline kohustus teha väljamakseid. Jooksvalt määratud ja väljamakstavate preemiade osas on kohustuse faktiliseks aluseks juhatause otsused, eeldusel, et nende väljamaksmine on tõenäoline ja summa usaldusväärselt määratav.

Töösuhete lõpetamise hüvitised on töövõtja hüvitised, mida makstakse, kui Kontsern otsustab lõpetada töösuhete töövõtjaga enne tavapärasest pensionilejäämise kuupäeva või kui töövõtja otsustab töölt lahkuda vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhete lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhete lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui ettevõtte on selgelt kohustunud lõpetama töösuhete töövõtja või töövõtjatega enne nende tavapärasest pensionilejäämise kuupäeva või maksuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast bilansipäeva, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja boonusskeemide kohane kohustus tuleneb tööalasest teenistusest, mitte tehingutest ettevõtja omanikega. Seetõttu ei kajasta ettevõtte kasumiosaluse plaanide ja boonusskeemide väljaminekuid mitte puhaskasumi jagamisena, vaid kuluna. Antud lühiajalist kohustust ei diskonteerita.

Kasumi jagamise ja preemia skeemide kohaselt kajastab ettevõtte eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemitele, mis on juhatause või nõukogu poolt kinnitatud. Kontsern kajastab kasumiosalusega ja preemiade maksmisega seotud eeldatavaid kulusid siis ja ainult siis, kui tal on juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kui kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglaselt väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooni kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda

omanduses oleva põhivaraga. Minimaalsed liisingmaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu kajastatakse igas perioodis üle kogu rendiperioodi, et tekiks pidev perioodiline intressimäär rendikohustuse põhiosa jääkväärtuse suhtes.

Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks ja rendinõude vähendamiseks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära rendinõude suhtes.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% Emaettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa aruandeaasta puhaskasumist jagatuna perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondiemissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta koostatuna samadel alusel.

Tulumaks

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

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühissettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2008 välja makstud (neto)dividendide maksumäär oli 21/79 ning määr jääb muutumatuks 2009. aastal. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 18/82 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2012 välja makstavate dividendide kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks, kui vaba omakapital makstakse välja dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Läti, Leedu ja Ukraina tütar- ja ühissettevõtted

Lätis, Leedus ja Ukrainas on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumääraks 15%, Ukrainas 25%. Maksustatav tulu kalkuleeritakse 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 bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas

tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Segmendiaruandlus

Segmendiaruandluse kujundamisel lähtutakse Kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Peamiseks segmenteerimise aluseks on äritegevuse liik, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Kontserni äritegevuse segmentid on järgmised:

Hoonete ehitus

- Eluhooned
- Ühiskondlikud hooned
- Ärihooned
- Tööstus- ja laohooned

Rajatiste ehitus

- Teedeehitus- ja hooldus
- Keskkonnaehitus
- Vesiehitus
- Muud rajatised

Segmendi tulu on otseselt segmendile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontsernivälistele klientidele või tehingutest teiste segmentidega. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelised tulud elimineeritakse.

Segmendi kulu on segmendi põhitegevusest tulenev otseselt segmendile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmendile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontsernivälistelt klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmendi kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelistest tehingutest tulenevad kulud on elimineeritud. Segmendi ärikasum on segmendi tulude ja segmendi kulude vahe.

Realiseerimata kasumeid ja kahjumeid, mis tekivad Kontsernis ühe segmendi tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest Emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmendile jaotamiseks, näidatakse segmendi ärikasumis.

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendi omaks pidada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering, materiaalne põhivara ja immateriaalne vara. Kui varaobjekt on arvatud segmendi vara hulka siis varaobjektiga seotud amortisatsioonikulu kajastatakse samuti segmendi kulude koosseisus. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse Kontserni üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada. Kui on olemas põhjendatud jaotusalus, siis on kahe või enama segmendi poolt kasutatav vara jagatud nende segmentide vahel.

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata hankevõlad ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka ei kuulu finantseerimistegevusest tekkinud laenud, kapitalirendi kohustused, võlakirjad ja muud kohustused. Samuti ei kuulu segmendi kohustuste hulka tulumaksukohustus.

Kontserni jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole otseselt segmentidega seotud ja mida ei saa seetõttu segmentidele jaotada.

Kontserni teiseseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärsetl mõõdetavas määras.

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse valmidusastme meetodil niipea, kui seda on võimalik usaldusväärsetl mõõta. Lepingu tulu koosneb algselt lepingus kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärsetl hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde osas tehtud lepinguliste kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse ja teostatud tööde ülevaate tulemusena. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav summa koheselt kuluna.

Tulu arendusprojektide müügist (eramud, korterid, büroopinnad jm, mis on ehitatud Kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse kui tulu kaupade müügist siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärsetl hinnata.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Tulu kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärsetl määrata.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatõid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivset intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Katkevad tegevused

Katkevaks tegevuseks loetakse osa ettevõtte äritegevusest, mis esindab olulist tegevusvaldkonda (segment või alamsegment) või geograafilist esindatust, millest on loobutud või mis on müügilvalmis. Katkeva tegevusega seotud vara ja kohustused eristatakse bilansis või lisades selliselt, et infotarbijal on võimalik saada ülevaade tegevusega seotud netovara suurusest. Kasumiaruandes muudetakse võrreldav periood selliselt nagu oleks katkev tegevus olnud asjakohane juba eelmisel perioodil, et tagada aruannete võrreldavus.

Investeeringud tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need põhjaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnmisel või minimaalselt igal bilansipäeval viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus”). Allahindlused on kajastatud kasumiaruandes finantskulude kirjel.

Tütär-, sidus- ja ühissettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse finantstuluna nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei loeta enne investeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest esitatakse investeringu vähendusena.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus tuleneb riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidsuse, intressimäärade, valuutakursimõjude, krediitdikõlbulikkuse ja õiglase väärtuse positsioonide muutustes võrreldes maksimaalselt võimalikega.

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtteid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide hindamine ja fikseerimine, hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu Kontserni kuuluvate ettevõtete juhatused. Juhataste tegevuse üle teostavad järelevalvet Kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogud. Nõukogud peavad minimaalselt 4 töökoosolekut aastas. Tütarettevõtete nõukogud koosnevad üldreeglina Emaettevõtte juhatuse liikmetest ning vähemusosanike olemasolul ka nende esindajatest.

Finantsinstrumentide kasutamine põhjustab Kontserni avatuse järgmistele finantsriskidele:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui tellija või lepingupartner ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi Kontserni ees ning samuti tütar-, ühis- ja sidusettevõtete võimekust tasuda oma kohustusi Emaettevõtte ees. Peamiselt tekib krediidirisk tellijatega seotud nõuetest, investeringutest ning lepingupartneritele väljastatud garantiidest.

Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitdikõlbulikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitdikõlblikuks tunnustatud osapooltega, tehingud toimuvad kohese maksmisega või nõutakse krediidi saamiseks täiendavaid tagatisi. Maksimaalset võimalikku krediidiriski väljendab raha ja raha ekvivalentide, väljastatud garantiide, nõuete ning muude finantsinvesteringute bilansiline väärtus, mis on esitatud Lisas 30.

Likviidsusrisk

Kontserni põhiline likviidsusrisk on seotud võimega tasuda õigeaegselt kohustused pankade, liisingfirmade ja hankijate ees. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse netorahavoogusid ning nimetatud võime sõltuvus ehitusturu sesoonsusest (kliientide ja/või koostööpartnerite maksevõime);
- Uute investeringute soetamise maht ja tempo;
- Tegevuse laiendamise kiirus uutel turgudel.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest ning investeerimisplaanidest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise tähtsaimaks instrumendiks on Kontserni rahalisi vahendeid koondavad kontsernikontod, mis aitavad maandada Kontserni ettevõtete likviidsuse hooajalist kõikumist. Ülejäänud lühiajaline rahavajadus maandatakse pankadest hangitavate arvelduskrediitilimiitide abil.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Selliste otsuste puhul on eesmärgiks vältida avatud finantseerimispositsioonide teket (st investeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus).

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 30.

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses. Valuutakursside, intressimäärade ning kapitali hinna muutused mõjutavad Kontserni tulu või finantsinstrumentide väärtust.

Valuutarisk on võimalik kahju valuutakursside ebasoodsast muutumisest Eesti krooni (EEK) suhtes. Eesti krooni kurss Euro (EUR) suhtes on keskpanga poolt fikseeritud tasemel 1 EUR=15,6466 EEK. Arvestades, et ka Kontserni muudes tegutsemise asukohariikides (va Ukraina) on kohaliku valuuta kurss Euro suhtes fikseeritud, siis umbkaudu 10%-15% Kontserni tegevustest on seotud valuutariskiga. Kontsern ei ole suhteliselt väiksest avatud positsioonist tulenevalt sõlminud valuutariski maandamiseks tuletisinstrumente. Valuutapositsioonide avatus on esitatud Lisas 30.

Intressirisk tähendab ohtu, et intressimäär ja/või tasumisperioodi muutumine võiks märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Kontsern ei ole sõlminud intressimäärade muutusest tulenevate riskide maandamiseks tuletisinstrumente. Muutuvate ja fikseeritud intressimäärade nõuded ja kohustused on ära toodud Lisas 30.

Riigirisk

2008. majandusaasta konsolideeritud müügitulus sai kontsern 11% Ukrainast ning 31. detsembri 2008 seisuga moodustasid Ukrainas asuvad varad 10 % kontserni konsolideeritud varadest (vt Lisa 23). Ülemaailmse majanduskriisi taustal võib Ukraina majanduslikku olukorda hinnata lühemas ja keskpikas perspektiivis suhteliselt nõrgaks. Seetõttu on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumentid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda keskmisest suurem (vt Lisa 30).

Õiglase väärtuse määramine

Finantsinstrumentid

Kontserni ettevõtete peamised finantsvarad ja –kohustused on kajastatud bilansis, st Kontsern ei oma teadaolevaid märkimisväärsed bilansiväliseid finantsvarasid ja –kohustusi. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine finantsvarade ja –kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Avalikustamise eesmärgil toimunud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

- Finantsinvesteringud – finantsvara õiglases väärtuses läbi kasumiaruande on börsil noteerimata aktsiad, mis bilansipäeva seisuga on hinnatud turuväärtusesse olemasoleva müügilepingu põhjal.
- Muud nõuded ja ettemaksud õiglases väärtuses (välja arvatud lõpetamata ehituslepingute osa) on leitud tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse põhjal diskonteerituna turuintressiga bilansipäeval. Pikaajaliste fikseeritud intressimäärade finantsvarade diskonteerimisel on kasutatud keskmise turuintressi võrdlust fikseeritud intressiga bilansipäeval.
- Finantskohustuste õiglase väärtus põhineb tulevaste põhiosa- ning intressimaksete nüüdisväärtusel. Juhatuse hinnangul lühiajaliste finantskohustuste bilansiline maksumus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna need on eeldatavalt lühiajalised. Pikaajaliste fikseeritud intressimäärade finantskohustuste diskonteerimisel on kasutatud keskmise turuintressi ja fikseeritud intressi võrdlust bilansipäeval.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus bilansilise väärtusega on esitatud lisas 30.

Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud ja hooned, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks nende õiglases väärtuses kasutades selleks muuhulgas sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod – võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korregeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aega, asukohta, suurust ja detailplaneeringut arvestades. Võrdlusmeetodi kasutamise eelduseks on piisavas koguses sõltumatute osapoolte vahel tehtud võrreldavate tehingute olemasolu piirkonnas, kus kinnisvarainvesteering asub ning ajahetkel, millal kinnisvarainvesteeringu hindamist läbi viiakse;
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind bilansipäeva seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kuid asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhutuse poolt).

Kontsern on 31.12.2008 seisuga kajastanud õiglases väärtuses kõik kinnisvarainvesteeringud, mille väärtust hinnati diskonteeritud rahavoogude analüüsil. Diskonteeritud rahavoogudele tuginevat meetodit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks on võimalik kasutada usaldusväärselt ka raskendatud turutingimustes, sest hinnang tehakse sõlmitud rendilepingute põhjal, kus on olemas konkreetne rahavoog rendimaksete näol ning samuti tegelikele andmetele tuginevad hinnangud vara haldamisega seotud raha väljaminekutele. Nimetatud kinnisvarainvesteeringuid on Kontsern alla hinnanud 11 530 tuhat krooni (7 369 tuhat eurot). Allahindlus tuleneb peamiselt muutustest sõlmitud rendilepingute tingimustest ning diskontomääras, mis võtab arvesse kinnisvaraturul üldiselt suurenenud riske.

Kontserni juhtkond tellis rahvusvaheliselt tunnustatud kinnisvarahindajalt hinnangu selle kohta, milline on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus kasutades võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodit kasutab Kontsern selliste kinnisvarainvesteeringute hindamiseks, mis ei teeni rahavoogu, millel ei ole alustatud arendustegevust (st puudub detailplaneering ja/või äriplaan), mille osas ei toimu aktiivset müüki ning mille kohta ei ole Kontsern saanud ostusoove kolmandatelt osapooltelt.

Kontsern on lähtunud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõiste defineerimisel IFRS standardist IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud. Definiitsiooni kohaselt eeldab õiglase väärtuse määratlemine kahe sõltumatu osapoolte olemasolu, kes soovivad tehingut läbi viia tingimustel, kus mõlemal osapooltel on piisav informatsioon tehinguobjekti kohta ning kumbki osapool ei ole sisene tehingusse sunduse alusel (nt kiirmüük). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang ei tohi vara väärtust suurendavate või vähendavate teguritena hõlmata vara soetamisel kasutatavate ebatüüpsete finantseerimisskeemide, vara müügi- ja tagasirendi tingimuste ning muude kokkulepete mõju, mis on seotud konkreetset varaobjekti osta või müüa sooviva osapoollega.

Samuti eeldab kinnisvarainvesteeringute kohta käiva õiglase väärtuse kontseptsioon IFRS kohaselt, et õiglase väärtuse parimaks indikaatoriks on aktiivsel turul valitsevad turuhinnad samaliigiliste varaobjektide osas (nt arendustegevuseta kinnistud), mis asuvad samades asukohtades ning seisukorras (nt kinnistud ilma detailplaneeringuta).

Võrdlusmeetodit kasutab Kontsern kuue kinnisvarainvesteeringu hindamisel, millest neli asub Lääne-Eestis Pärnu ümbruses, üks Hiiumaal ja üks Tartus. Võrdlusmeetodi kasutamise eelduseks on võrreldavate tehingute olemasolu samas piirkonnas ja samaliigiliste kinnistute osas. Kinnisvarahindajate poolt antud hinnang nendele kinnistutele oli järgmine:

- kinnisvaraturg on viimase 1,5 aasta jooksul läbinud kiire ja tugeva languse, mida iseloomustab eelkõige tehingute arvu oluline vähenemine. Eriti tugevalt on turutehingute aktiivsuse langus tunda hoonestamata maa sektoris, kus peamiseks ja määravaks mõjuriks on kujunenud nii arendajatele kui ka potentsiaalsetele ostjatele realselt kättesaadavate finantseerimisvõimaluste oluline kahanemine;
- piirkondades, kus Kontsern omab kinnisvarainvesteeringuid on 2008. aastal hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute osas toimunud märgatav langus. Näiteks Pärnus oli selliseid tehinguid terve aasta kohta kokku 23 tükki, kusjuures need tehingud sisaldasid ka erineva sihtotstarbega kinnistute ostu-müügi tehinguid (nt elamu-, äri- ja tööstusmaa) ning arvestades kinnisvaraturul toimunud muudatusi 2008. aastal eksisteerib suur tõenäosus, et need tehingud sisaldavad sundmüüke, mis ei vasta vabaturu tingimustel tehtud tehingute tingimustele;
- tehinguhindade usaldusväärsust vähendab oluliselt asjaolu, et statistiliselt on näiteks Pärnu maakonnas tehtud tehingute keskmine ühikuhind võrreldes 2007. aastaga vastuintuitiivselt suurenenud 8%.

Tulenevalt eelnevast jättis kinnisvara hinnanud kinnisvarabüroo hinnangu andmata Kontserni kinnisvarainvesteeringutele võrdlusmeetodi alusel kuna pidas turul kättesaadavat infot sedavõrd ebausaldusväärseks, mis ei võimaldanud hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtus hindamis- ja raamatupidamisstandardite definitsioonide kohaselt.

Kontserni juhtkond on seisukohal, et kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus pikas perspektiivis ei ole langenud. Samuti ei soovi Kontserni juhtkond viia läbi vara kaudseid hindamisi tuginedes keskmistele näitajatele (ülalviidatud ühikuhinna keskmine tõus 8%) juhul kui puudub usaldusväärne informatsioon konkreetse vara väärtuse kohta kuna varasemalt läbi viidud hindamised on tuginenud kinnisvarahindajate poolt usaldusväärseteks loetud hinnangutele.

Kapitali juhtimine

Ettevõtte arengu jätkusuutlikkuse ning aktsionäride, kreditoride ja teiste turuosaliste usalduse tagamiseks on juhatuse poliitikaks ettevõtte tugeva kapitaliseerituse säilitamine.

Kapitali juhtimisel on jätkatud senist konservatiivset poliitikat kasutades alla 20% suurust finantsvõimendust.

	EEK´000		EUR´000	
	2008	2007	2008	2007
Intressikandvad kohustused kokku	554 527	399 580	35 441	25 538
Raha ja raha ekvivalendid	-296 184	-236 112	-18 930	-15 090
Neto intressikandvad kohustused	258 343	163 468	16 511	10 448
Omakapital kokku	863 312	809 592	55 176	51 742
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	1 417 839	1 209 172	90 617	77 280
Finantsvõimendus*	18%	14%	18%	14%

* *Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital*

Miinumõuded kapitalile

Bilansipäeva seisuga kehtib Swedbankiga sõlmitud laenulepingust tulenev tingimus, et omakapitali osakaal kohustuste ja omakapitali kogusummas peab olema vähemalt 25% (tegelik 2008: 36,5%; 2007: 36,9%; 2006: 34,9%). 2008. aasta jaanuaris sõlmiti laenuleping Danske Bank A/S Eesti filiaaliga, mis seab omakapitali osakaalu piiranguks vähemalt 30%.

Kontserni Emaettevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miinumõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 400 tuhat krooni (26 tuhat eurot).

Aruandeperioodil on Kontsern täitnud kõiki pankade laenulepingutest ja seadustest tulenevaid nõudeid omakapitali suurusega seotud usaldusnormatiividele.

Dividendipoliitika

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide määramisel on Kontserni juhtkond seni arvestatud eelkõige:

- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- (Eesti) väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega;
- Kontserni kasumlikuks kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga.

LISA 6. Muutused Nordecon International kontserni struktuuris**Konsolideerimise ulatus**

Nordecon International kontserni on 31.12.2008 seisuga konsolideeritud 23 tütarettevõtet, neist 12 tegutsevad Eestis. 31.12.2007 seisuga oli Nordecon International kontserni konsolideeritud 15 tütarettevõtet, millest 10 tegutsesid Eestis. Muudatused Kontserni tütarettevõtete konsolideerimise ulatuses on toodud ära käesolevas lisas.

Kontserni emaettevõtte osalused olulisemates tütarettevõtetes bilansipäeva seisuga:

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Osalus 2008 (%)	Osalus 2007 (%)
AS Nordecon Ehitus	Eesti	100	100
AS Nordecon Infra	Eesti	100	100
AS Eston Ehitus	Eesti	52	52
OÜ Eurocon	Eesti	64	64
OÜ Mapri Projekt	Eesti	52	52
SIA Nordecon Infra	Läti	56	-
TOV Eurocon Ukraine	Ukraina	64	61

Osalused sidusettevõtetes on toodud Lisas 12.

ÄriühendusedSIA Nordecon Infra soetamine

02. mail 2008 müüs AS Nordecon Infra (tehingu hetkel juriidilise nimega AS Aspi) tütarettevõtte OÜ Kaurits (AS Nordecon Infra osalus 52%) oma 66%-lise osaluse SIA-s Nordecon Infra (tehingu tegemise hetkel SIA Abagars. AS Nordecon Infra omandas sellest 56%-lise osaluse ning SIA Nordecon Infra vähemusosanik täiendava 10%-lise osaluse ettevõttes. AS Nordecon Infra investeeringu

soetusmaksumuseks oli 7 814 tuhat krooni (499 tuhat eurot). Osa müügist kontserni välistele osapooltele kajastati kasum sidusettevõtte müügist summas 4 936 tuhat krooni (315 tuhat eurot).

Peale nimetatud tehingut saavutas AS Nordecon Infra kontrolli SIA Nordecon Infra ning tema tütarettevõtete üle ning alustati selle konsolideerimist rida-realt.

SIA Nordecon Infra netovara soetushetkel:

	EEK'000			EUR'000		
	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 56%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 56%
Käibevara	128 599	128 599	72 015	8 219	8 219	4 603
Põhivara	31 331	31 331	17 545	2 002	2 002	1 121
Lühiajalised kohustused	-141 652	-141 652	-79 325	-9 053	-9 053	-5 070
Pikaajalised kohustused	-14 792	-14 792	-8 283	-945	-945	-529
Vähemusalus	-1 601	-1 601	-897	-102	-102	-57
Vara ja kohustused kokku	1 886	1 886	1 056	121	121	67
Kontsernisene realiseerumata müügikasum			4 063			260
Firmaväärtus			2 695			172
Soetusmaksumus			7 814			499
Tasutud rahas*			7 814			499

* kontsernisese tehinguna ei kajastu SIA Nordecon Infra soetus rahavoogude aruandes

Alates äriühenduse toimumise hetkest kuni majandusaasta lõpuni moodustas SIA Nordecon Infra müügitulu 229 757 tuhat krooni (14 684 tuhat eurot) ja puhaskasum 6 827 tuhat krooni (436 tuhat eurot). Kui äriühendus oleks toimunud 2008. aasta algusest, oleks Kontserni müügitulu suurem 310 467 tuhande krooni (19 842 tuhande euro) ja puhaskasum 8 056 tuhande krooni (515 tuhande euro) võrra.

Seoses SIA Nordecon Infra konsolideerimisega rida-realt alates soetushetkest lisandus Kontserni vara koosseisu SIA Nordecon Infra tütarettevõtte SIA Vides Tikli bilansis kajastatud firmaväärtus summas 8 288 tuhat krooni (530 tuhat eurot).

Tehingud vähemusosaga

Eurocon Ukraine TOV vähemusosa soetamine

05. veebruaril 2008 soetas OÜ Eurocon oma tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV 4% suuruse osaluse eraisikult ja sai seega nimetatud ettevõtte 100% omanikuks.

Eurocon Ukraine TOV netovara soetushetkel:

	EEK'000			EUR'000		
	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 4%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 4%
Käibevara	131 391	131 391	5 256	8 397	8 397	336
Põhivara	42 647	42 647	1 706	2 726	2 726	109
Lühiajalised kohustused	-77 499	-77 499	-3 100	-4 953	-4 953	-198
Pikaajalised kohustused	-74 100	-74 100	-2 964	-4 736	-4 736	-189
Vara ja kohustused kokku	22 439	22 439	898	1 434	1 434	57
Firmaväärtus			-163			-10

Soetusmaksumus	735	47
Tasutud rahas	735	47

Äriühenduse käigus tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 163 tuhat krooni (10 tuhat eurot) on kajastatud kasumiaruandes finantstuluna.

Eurocon OÜ vähemusosa soetamine

12. veebruaril 2008. aastal soetas AS Nordecon International (teingu hetkel juriidilise nimega AS Eesti Ehitus) OÜ Eurocon vähemusosanikult 2,5% tema osalusest ning tehingujärgselt oli AS Nordecon International osalus 66,5%.

OÜ Eurocon netovara soetushetkel:

	EEK'000			EUR'000		
	Netovara raamatu-pidamislik väärtus	Netovara õiglase väärtus (100%)	Soetatud netovara 2,5%	Netovara raamatu-pidamislik väärtus	Netovara õiglase väärtus (100%)	Soetatud netovara 2,5%
Käibevara	145 618	145 618	3 640	9 307	9 307	233
Põhivara	89 634	89 634	2 241	5 729	5 729	143
Lühiajalised kohustused	-91 950	-91 950	-2 299	-5 877	-5 877	-147
Pikaajalised kohustused	-111 765	-111 765	-2 794	-7 143	-7 143	-179
Vara ja kohustused kokku	31 537	31 537	788	2 016	2 016	50
Firmaväärtus			6 655			425
Soetusmaksumus			7 443			476
Tasutud rahas			7 443			476

04. aprillil 2008 suurendati OÜ Eurocon osakapitali. Osakapitali täiendav sissemakse tehti eraisiku poolt. Täiendav sissemakse ettevõttesse tehti summas 3 300 krooni (211 eurot). Kontserni osalus tütarettevõttes OÜ Eurocon vähenes sissemakse tulemusena 64%-ni.

OÜ Kaurits vähemusosa soetamine

20. mail 2008 soetas AS Nordecon Infra (teingu toimumise hetkel juriidilise nimega AS Aspi) oma tütarettevõtte OÜ Kaurits vähemusosanikult 14% tema osalusest. Tehingujärgselt kujunes AS Nordecon Infra osaluseks OÜ-s Kaurits 66%. Investeeringu soetusmaksumus oli 12 000 tuhat krooni (767 tuhat eurot).

OÜ Kaurits netovara soetushetkel:

	EEK'000			EUR'000		
	Netovara raamatu-pidamislik väärtus	Netovara õiglase väärtus (100%)	Soetatud netovara 14%	Netovara raamatu-pidamislik väärtus	Netovara õiglase väärtus (100%)	Soetatud netovara 14%
Käibevara	24 384	24 384	3 414	1 558	1 558	218
Põhivara	88 067	88 067	12 329	5 629	5 629	788
Lühiajalised kohustused	-28 462	-28 462	-3 985	-1 819	-1 819	-255
Pikaajalised kohustused	-49 536	-49 536	-6 935	-3 166	-3 166	-443
Vara ja kohustused kokku	34 453	34 453	4 823	2 202	2 202	308
Firmaväärtus			7 176			459
Soetusmaksumus			12 000			767
Tasutud rahas			12 000			767

Seoses AS Nordecon Infra täiendava osaluse omandamisega kaasnesid muutused ka OÜ Kaurits tütarettevõtte OÜ DSN Ehitusmasinad tegevuse juhtimises ning 2008. aasta juunis omandati kontroll ettevõtte tegevuse üle. Alates 01.07. 2008 kajastatakse OÜ DSN Ehitusmasinad kontserniaruannetes tütarettevõtteks. OÜ DSN Ehitusmasinad soetusega kajastati Kontserni firmaväärtuse koosseisu firmaväärus summas 8 289 tuhat krooni (530 tuhat eurot).

Tütarettevõtete ja vähemusosade soetamisel tasutud summad rahas

Rahavoogude aruandes koosneb tütarettevõtete soetamise summa järgmistest maksetest:

	EEK'000		EUR'000		Soetamise aasta
	Maksed 2008	Maksed 2007	Maksed 2008	Maksed 2007	
OÜ Mapri Projekt	0	-1 025	0	-66	2005
OÜ Kaurits	-12 000	-8 200	-767	-524	2006;2008
AS Eston Ehitus*	-187 235	0	-11 966	0	2007
TOV Eurocon Ukraine	-735	0	-47	0	2008
OÜ Eurocon	-7 443	0	-476	0	2008
SIA LCB**	-7 974	0	-510	0	2009
Kokku raha väljaminek	-215 387	-9 225	-13 766	-590	
Raha sissetulek soetamisel	4 056	25 661	259	1 640	
Kokku neto rahavoog tütarettevõtte soetamisel	-211 331	16 436	-13 507	1 050	

* Osalus AS-is Eston Ehitus omandati 2007. aasta viimases kvartalis. Tasumine aruandeperioodil on seotud ettevõtte ostulepingu tingimuste täitmisega.

** Ettemaks 2009. aastal bilansipäeva järgselt soetatud tütarettevõtte SIA LCB eest. Makse sisaldab ka 178 tuhande krooni (11 tuhande euro) ulatuses tütarettevõtte soetamisega seotud kapitaliseeritud kulutusi.

Tütarettevõtete asutamine

Instar Property OÜ asutamine

18.02.2008 asutas Kontsern tütarettevõtte OÜ Eurocon uue äriühingu Instar Property OÜ (osalus 100%). Instar Property OÜ osakapital asutamisel oli 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot). Instar Property OÜ asutas tütarettevõtte Ukrainas TOV Instar Property.

TOV MP Ukraine asutamine

08. septembril 2008. aastal asutas OÜ Mapri Projekt koos TOV Eurocon Ukraine Ukrainas asuva ettevõtte TOV MP Ukraine. Osalused jagunevad vastavalt 95% ja 5%. Osakapitali sisse makse oli 53 tuhat Ukraina grivnat, mis tehingupäeva kursiga moodustas 121 tuhat krooni (8 tuhat eurot).

Osalemine ühissetevõtmistes

Kontsern osales 2008. aastal kolmes ühissetevõtmises:

Tallinna lennujaam – seltsinguleping I

Seltsingulepingu alusel teostati ehitusprojekti Tallinna lennujaama lennuliiklusala rekonstrueerimine ühiselt kolme osapooliga. Lepingu alusel oli Kontserni osa lepingu kasumist 1/3. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt osa suurusel. Lepingu tingimuste sihiliku rikkumise puhul on ette nähtud trahv suuruses 100 tuhat eurot. Seltsingulepingu kohaselt on tööd lõpetatud 2008. aastal.

Vaida-Aruvalla teelõigu ehitus – seltsinguleping II

Seltsingulepingu alusel teostati nelja osapoolega ühiselt kontrollitavat Vaida-Aruvalla teelõigu ehitus. Lepingu alusel on kontserni osa lepingu kasumist ¼. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt osa suurusele. Seltsingulepingu alusel teostatavad tööd on lõpetatud 2008. aastal.

Koidula piiripunkt – seltsinguleping III

Kolmanda seltsingulepingu alusel (sõlmitud 2008. aastal) teostatakse kolme osapoolega ühiselt kontrollitavat ehitusprojekti Koidula piiripunkti ehitamiseks. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt oma panuse suurusele. Seltsingulepingus osalevate osapoolte osad lepingute mahust ei ole jagatud võrdeliselt. Kontserni ettevõtetenä osalevad seltsingulepingus AS Nordecon International ja AS Nordecon Infra. Kontserni osa lepingumahtudest on ligikaudu 62%.

Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühingut, siis kasutusel olev vara, kohustused, tulud ja kulud on kajastatud ühissettevõtja finantsaruannetes ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid.

	EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000
	I seltsinguleping		II seltsinguleping		III seltsinguleping	
Tulud kokku	103 125	6 591	127 280	8 135	14 294	914
sh aruandeaastal 2008	18 791	1 201	41 009	2 621	14 294	914
Kulud kokku	88 079	5 629	122 131	7 806	13 459	860
sh aruandeaastal 2008	12 551	802	46 778	2 990	13 459	860
Nõuded seisuga 31.12.2008	5 032	322	1 077	69	30 967	1 979
sh seltsingupartnerite osa	0	0	1 077	69	0	0
Kohustused seisuga 31.12.2008	7 139	456	13 786	881	2 662	170
sh seltsingupartnerite osa	0	0	13 786	881	0	0

	EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000
	I seltsinguleping		II seltsinguleping	
Tulud kokku	84 334	5 390	86 271	5 514
sh aruandeaastal 2007	78 457	5 014	86 271	5 514
Kulud kokku	75 528	4 827	75 353	4 816
sh aruandeaastal 2007	69 892	4 467	75 353	4 816
Nõuded seisuga 31.12.2007	29 322	1 874	59 986	3 834
sh seltsingupartnerite osa	29 322	1 874	37 093	2 371
Kohustused seisuga 31.12.2007	26 722	1 708	58 683	3 751
sh seltsingupartnerite osa	0	0	43 167	2 759

LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Arveldusarved pangas	166 184	44 725	10 621	2 858
Lühiajalised deposiidid	130 000	191 387	8 309	12 232
Kokku raha ja raha ekvivalendid	296 184	236 112	18 930	15 090

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad on sõltuvalt pankadest vahemikus 5,35-5,80% aastas.

Kontserni poolt sõlmitud tähtajaliste deposiitide intressimäärad on vahemikus 6,20-7,75% aastas.

Kontserni avatus intressimäära riskile ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja –kohustuste osas on avalikustatud Lisas 30.

LISA 8. Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata arved	482 046	529 593	30 808	33 847
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-8 111	-17 774	-518	-1 136
Kokku nõuded ostjate vastu	473 935	511 819	30 290	32 711

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

	EEK'000		EUR'000	
	2008	2007	2008	2007
Algsaldo	-17 774	-1 892	-1 136	-121
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	19 327	588	1 235	38
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-10 296	-18 010	-658	-1 151
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	632	1 540	40	98
Lõppsaldo	-8 111	-17 774	-518	-1 136

Muud nõuded ja ettemaksud

	Lisa	EEK'000		EUR'000	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	24	176 330	106 379	11 270	6 799
Nõuded Nordic Contractors kontserni ettevõtetel	34	52 726	53 379	3 370	3 412
Nõuded sidusettevõtetele	34	23 824	26 681	1 523	1 706
Laenuõuded (sh intressid) sidusettevõtetele	34	11 247	8 341	718	533
Ettemaksud hankijatele teenuste eest		18 476	12 029	1 181	769
Garantiinõuded teostusperioodil	24	27 897	42 872	1 783	2 740
Laenuid juriidilistele isikutele		40 853	0	2 611	0
Maksude ettemaksud		29 727	10 038	1 900	642
Ettemakstud kulud		10 050	2 528	642	162
Viitlaekumised		1 237	134	79	9
Muud lühiajalised nõuded ja ettemaksud		16 174	0	1 033	0
Kokku nõuded ja ettemaksud		408 541	262 381	26 110	16 769

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt neile esitatud arvetest vastavalt lepingutingimustele kinni peetud summad. Nõuete laekumine toimub 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Laenuid kontsernivälistele juriidilistele isikutele koos intressidega moodustavad 40 853 tuhat krooni (2 611 tuhat eurot), millest laenude põhiosa moodustab 37 778 tuhat krooni (2 414 tuhat eurot).

Muude lühiajaliste nõuete ja ettemaksude koosseisus on Läti tütarettevõtte SIA LCB soetamiseks tehtud ettemaks summas 7 796 tuhat krooni (496 tuhat eurot). Täpsem info lisas 35.

Kontserni avatus nõuetega seotud krediidi- ja valuutariskidele on avalikustatud Lisas 30.

LISA 9. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara on seotud järgmiste bilansikirjetega:

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Muud nõuded ja ettemaksud	776	1 905	50	122
Kokku tulumaksuvara	776	1 905	50	122

Edasilükkunud tulumaksu kasutamine järgmisel majandusaastal maksukohustuste tasaarveldamiseks on tõenäoline.

Muutused ajutistes erinevustes perioodi jooksul:

	EEK'000	EUR'000
Muud nõuded ja ettemaksud		
Saldo 01.01.2007	1 051	65
Kajastatud kasumiaruandes	890	57
Saldo 31.12.2007	1 905	122
Kajastatud kasumiaruandes	-1 129	-72
Saldo 31.12.2008	776	50

LISA 10. Varud

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	46 069	35 701	2 944	2 282
Lõpetamata toodang	51 717	200 303	3 305	12 802
Valmistoodang	133 621	0	8 540	0
Ostetud kaubad müügiks	126 498	125 201	8 085	8 002
Ettemaksud hankijatele materjalide eest	28 828	32 324	1 842	2 066
Kokku varud	386 733	393 529	24 717	25 151

Materjalide jääk koosneb ehitusprojektide ja teehoolduse jaoks varutud materjalidest. Aruandeaastal varude allahindlust ei toimunud.

Lõpetamata toodanguna on kajastatud lõpetamata ehitusprojektidega seotud kulud bilansipäeva seisuga. Lõpetamata toodangu kulude jagunemine:

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Korterelemute kulud	22 466	194 602	1 436	12 437
Muud ehitusprojektid	29 251	5 701	1 869	365
Kokku	51 717	200 303	3 305	12 802

Valmistoodanguna kajastatakse valmis ehitatud, kuid veel müümata kortereid kinnisvaraarenduse projektides. Tuginedes müügitehingutele bilansipäevale lähedasel perioodil on vara hinnanguline neto realiseerimismaksumus kõrgem kui valmistoodangu soetusmaksumus ning puudub vajadus valmistoodangu allahindluseks.

Elamuehituseks soetatud kinnistuid on bilansipäeva seisuga kajastatud 126 498 tuhande krooni (8 085 tuhat eurot) (31.12.2007: 125 501 tuhat krooni, 8 002 tuhat eurot) väärtuses. Aruandeperioodil soetati täiendavalt kinnistuid summas 7 002 tuhat krooni (448 tuhat eurot). Ehitustegevuse alustamisega on lõpetamata

toodangu koosseisu aruandeperioodil kajastatud 5 705 tuhande krooni (365 tuhande euro) väärtuses kinnistuid.

LISA 11. Müügioteel põhivara

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvarainvesteering	0	198	0	13
TOV European House	0	5 706	0	365
TOV Passage Theatre	0	37 458	0	2 394
Kokku	0	43 362	0	2 771

Investeering Ukraina ettevõttesse TOV European House müüdi juulis 2008. Müügitehingust saadud kasum moodustas 3 136 tuhat krooni (200 tuhat eurot).

2008. aastal viidi lõpule eelmise bilansipäeva seisuga müügioteel põhivarana kajastatud Ukraina ettevõtte TOV Passage Theatre 61,3% suuruse osaluse müügitehing TOV Eurocon Ukraine poolt. Aruandeperioodil kajastati tehingust kasum summas 7 563 tuhat krooni (483 tuhat eurot). Peale tehingut moodustas TOV Eurocon Ukraine osalus TOV-s Passage Theatre 27%. Sellest 24% müüdi detsembris (vt Lisa 12).

LISA 12. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	5 927	45 170	379	2 887
Pikaajalised laenud (sh intressid)	34 105 015	54 551	6 712	3 486
sidusettevõtetele				
Mitmesugused pikaajalised nõuded	706	6 353	45	406
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved	206	5 198	13	332
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	751	414	48	26
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	112 605	111 686	7 197	7 138

Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Kontserni osalused sidusettevõtetes:

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni kaudne osalus		Tegevusala
		31.12.2008	31.12.2007	
TOV Technopolis-2	Ukraina	32%	31%	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center	Ukraina	28%	32%	Kinnisvaraarendus
TOV EA Reng	Ukraina	0%	31%	Projekteerimine
TOV Baltik Development	Ukraina	0%	31%	Kinnisvaraarendus
TOV Passage Theatre	Ukraina	0%	18%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
SIA Nordecon Infra	Läti	0%	34%	Keskonna- ja välistrasside ehitus
OÜ DSN Ehitusmasinad	Eesti	0%	34%	Ehitustehnika müük ja hooldus
OÜ Sepavara	Eesti	27%	27%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kalda Kodu	Eesti	23%	23%	Kinnisvaraarendus
OÜ Crislivinca	Eesti	18%	18%	Kinnisvaraarendus

Finantsinformatsioon sidusettevõtete kohta ja investeeringu väärtus:

EEK '000	31.12.2008			2008		31.12.2008
Ettevõte	Varad	Kohus- tused	Oma- kapital	Tulud	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	7 687	19 642	-11 955	207	-12 732	0
TOV V.I.Center	145 955	204 913	-58 958	0	-83 770	0
OÜ Kastani Kinnisvara	29 999	41 583	-11 584	1 735	-8 629	0
OÜ Sepavara	6 273	6 201	72	0	-16	36
OÜ Kalda Kodu	54 168	54 129	39	0	-23	17
OÜ Crislivinca	93 190	80 305	12 885	10 632	-3 684	5 874
Kokku	337 272	406 773	-69 501	12 574	-108 854	5 927

EUR '000	31.12.2008			2008		31.12.2008
Ettevõte	Varad	Kohus- tused	Oma- kapital	Tulud	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	491	1 255	-764	13	-814	0
TOV V.I.Center	9 328	13 096	-3 768	0	-5 354	0
OÜ Kastani Kinnisvara	1 917	2 658	-740	111	-551	0
OÜ Sepavara	401	396	5	0	-1	2
OÜ Kalda Kodu	3 462	3 459	2	0	-1	1
OÜ Crislivinca	5 956	5 132	824	680	-235	375
Kokku	21 556	25 998	-4 442	804	-6 957	379

EEK '000	31.12.2007			2007		31.12.2007
Ettevõte	Varad	Kohus- tused	Oma- kapital	Tulud	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	9 075	13 833	-4 758	0	-138	6 612
TOV V.I.Center	30 973	32 758	-1 785	0	-2 347	10 598
TOV EA Reng	3 950	2 954	996	13 648	1 284	304
TOV Baltik Development	23 224	25 067	-1 843	0	-1 964	21
TOV Passage Theatre	118 511	22 316	96 195	0	-1 375	9 892
OÜ Kastani Kinnisvara	34 580	37 535	-2 955	23 832	-2 331	0
SIA Nordecon Infra	104 156	101 892	2 264	101 168	-8 842	0
OÜ DSN Ehitusmasinad	22 476	16 807	5 669	55 094	3 166	10 545
OÜ Sepavara	5 888	5 800	88	0	-12	44
OÜ Kalda Kodu	51 303	51 241	62	0	-12	27
OÜ Crislivinca	100 555	83 986	16 569	277	20	7 127
Kokku	504 691	394 189	110 502	194 017	-12 551	45 170

EUR '000	31.12.2007			2007		31.12.2007
Ettevõte	Varad	Kohus- tused	Oma- kapital	Tulud	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	580	884	-304	0	-9	423
TOV V.I.Center	1 980	2 094	-114	0	-150	677
TOV EA Reng	252	189	64	872	82	19
TOV Baltik Development	1 484	1 602	-118	0	-126	1
TOV Passage Theatre	7 574	1 426	6 148	0	-88	632
OÜ Kastani Kinnisvara	2 210	2 399	-189	1 523	-149	0
SIA Nordecon Infra	6 657	6 512	145	6 466	-565	0
OÜ DSN Ehitusmasinad	1 436	1 074	362	3 521	202	674
OÜ Sepavara	376	371	6	0	-1	3
OÜ Kalda Kodu	3 279	3 275	4	0	-1	2
OÜ Crislivinca	6 427	5 368	1 059	18	1	455
Kokku	32 256	25 193	7 062	12 400	-802	2 887

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid/kahjumid

EEK '000	2008			2007		
	Kajastatud			Kajastatud		
	Kapitaliosaluse kasum/kahjum	Kontserni kasumiaruandes	Bilansi-väliselt	Kapitaliosaluse kasum/kahjum	Kontserni kasumiaruandes	Bilansi-väliselt
TOV Technopolis-2	-6 365	-6 162	-203	-42	-42	0
TOV V.I.Center	-36 859	-7 759	-29 100	-751	-751	0
TOV Passage Theatre	-5 945	-5 945	0	0	0	0
TOV EA Reng	0	0	0	304	304	0
TOV Baltik Development	0	0	0	-603	-37	-566
OÜ Kastani Kinnisvara	-4 314	-3 633	-681	-880	0	-880
SIA Nordecon Infra	0	0	0	-3 436	-3 190	-246
OÜ DSN Ehitusmasinad	17	17	0	545	545	0
OÜ Sepavara	-8	-8	0	-6	-6	0
OÜ Kalda Kodu	-10	-10	0	-5	-5	0
OÜ Crislivinca	-1 253	-1 253	0	7	7	0
Kokku	-54 737	-24 753	-29 984	-4 867	-3 175	-1 692

EUR '000	2008			2007		
	Kajastatud			Kajastatud		
	Kapitaliosaluse kasum/kahjum	Kontserni kasumiaruandes	Bilansi-väliselt	Kapitaliosaluse kasum/kahjum	Kontserni kasumiaruandes	Bilansi-väliselt
TOV Technopolis-2	-407	-394	-13	-3	-3	0
TOV V.I.Center	-2 356	-496	-1 860	-48	-48	0
TOV Passage Theatre	-380	-380	0	0	0	0
TOV EA Reng	0	0	0	19	19	0
TOV Baltik Development	0	0	0	-39	-2	-36
OÜ Kastani Kinnisvara	-276	-232	-44	-56	0	-56
SIA Nordecon Infra	0	0	0	-220	-204	-16
OÜ DSN Ehitusmasinad	1	1	0	35	35	0
OÜ Sepavara	-1	-1	0	0	0	0
OÜ Kalda Kodu	-1	-1	0	0	0	0
OÜ Crislivinca	-80	-80	0	0	0	0
Kokku	-3 498	-1 582	-1 916	-311	-203	-108

OÜ Mapri Projekt on seisuga 31.12.2008 moodustanud eraldise summas 3 633 tuhat krooni (232 tuhat eurot) kuna omab seadusest tulenevat kohustust katta OÜ Kastani Kinnisvara negatiivne omakapital. Omakapitali suurendamine tehakse järgmisel majandusaastal (vt täiendavalt Lisa 19 ja 35)

Vähemusosanikuna ei ole Kontsernil muudes ettevõtetes siduvaid kohustusi negatiivse omakapitali taastamiseks, mistõttu ei ole moodustatud vastavaid eraldisi.

Sidusettevõtete müük

Aruandeperioodil (juuli 2008) müüs TOV Eurocon Ukraine oma 50% suuruse osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes TOV Baltik Development. Tehingust saadud kasum moodustas 26 450 tuhat krooni (1 690 tuhat eurot). Peale tehingut ei oma Kontsern osalust ettevõttes TOV Baltik Development.

Aruandeperioodil (september 2008) müüs TOV Eurocon Ukraine 8% suuruse osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes TOV V.I. Center. Tehingust saadud kasum moodustas 12 342 tuhat krooni (789 tuhat eurot). Peale müügitehingut omab Kontsern ettevõttes TOV V.I. Center kaudset osalust 28%.

Aruandeperioodil (detsember 2008) müüs TOV Eurocon Ukraine 24% suuruse osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes TOV Passage Theatre. Tehingust saadud kasum moodustas 12 387 tuhat krooni (792 tuhat eurot). Peale müügitehingut omab Kontsern ettevõttes TOV Passage Theatre kaudset osalust alla 2% ning seda kajastatakse kui muud pikaajalist finantsinvesteeringut.

Pikaajalised laenud sidusettevõtetele

Info Kontserni poolt sidusettevõtetele antud laenudest ning nendega seotud intressinõuetest on toodud Lisas 34.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

Muu investeeringuna on kajastatud Kontserni kaudne osalus (läbi tütarettevõtte AS Eston Ehitus) 6,3% suuruses AS-i E-Trading ja kaudne osalus TOV-s Passage Theatre 1,9%.

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK´000		EUR´000	
	2008	2007	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	133 984	24 199	8 563	1 547
Lisandumised äriühendustest	0	104 559	0	6 683
Klassifitseerimine müügiototel varaks	0	-198	0	-13
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	-1 913	0	-122
Ümberklassifitseerimine põhivarast	0	168	0	11
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	-5 671	0	-362	0
Soetamine	0	1 818	0	116
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-11 530	5 351	-737	342
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	116 783	133 984	7 464	8 563

Kontsern lõpetas aruandeperioodil ühe rendilepingu, millega rentis välja mõttelist osas omatarbeks kasutatavast kinnistust ning kajastas seda osa kinnisvarainvesteeringuna. Rendilepingu lõppedes klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuna kajastatud osa summas 5 671 tuhat krooni (362 tuhat eurot) ümber materiaalseks põhivaraks.

Kontsern hindas aruandeperioodil alla kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasest väärtuses summas 11 530 tuhat krooni (737 tuhat eurot). Alla hinnati kinnisvarainvesteeringud, mille õiglase väärtuse hindamine tugineb diskonteeritud rahavoogude meetodile. Võrdlusmeetodil hinnatavate kinnisvarainvesteeringute osas ei olnud võimalik õiglast väärtust usaldusväärselt määrata (täpsem info Lisas 5).

Kinnisvarainvesteeringute renditulu teeniti 2008. aastal 3 503 tuhat krooni (224 tuhat eurot), haldamisega seotud kulud olid 1 724 tuhat krooni (110 tuhat eurot), seega netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest oli 1 779 tuhat krooni (114 tuhat eurot).

2007. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringute renditulu 630 tuhat krooni (40 tuhat eurot), haldamisega seotud kulud olid 226 tuhat krooni (14 tuhat eurot). Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest oli 404 tuhat krooni (26 tuhat eurot).

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

LISA 14. Materiaalne põhivara

EEK´000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu		Kokku
			materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	
Soetusmaksumus					
Saldo 01.01.2007	13 577	256 203	42 444	34 573	346 797
Soetamine äriühenduste kaudu	14	306	1 125	1 594	3 039
Soetamine	2 536	86 647	19 675	466	109 324
Müük ja mahakandmine	-168	-37 483	-17 912	-34 542	-90 105
Valuutakursside muutuste mõju	0	-393	-322	0	-715
Saldo 31.12.2007	15 959	305 280	45 010	2 091	368 340

Soetamine äriühenduste kaudu	800	20 663	2 262	12 713	36 438
Soetamine ja parendused	14 354	67 907	10 813	-12 976	80 098
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainv.	5 671	0	0	0	5 671
Müük ja mahakandmine	0	-26 516	-1 386	0	-27 902
Ümberpaigutus	0	-393	393	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-275	-30	0	-305
Saldo 31.12.2008	36 784	366 666	57 061	1 828	462 339
Amortisatsioon					
Saldo 01.01.2007	996	100 421	21 706	0	123 123
Aruandeperioodi amortisatsioon	400	50 815	9 450	0	60 665
Müük ja mahakandmine	0	-25 230	-11 813	0	-37 043
Valuutakursside muutuste mõju	0	-99	-54	0	-153
Saldo 31.12.2007	1 396	125 907	19 289	0	146 592
Aruandeperioodi amortisatsioon	891	58 404	11 109	0	70 404
Müük ja mahakandmine	0	-16 453	-1 525	0	-17 978
Ümberpaigutus	-10	-309	309	0	-10
Valuutakursside muutuste mõju	0	31	6	0	37
Saldo 31.12.2008	2 277	167 580	29 188	0	199 045
Jääkmaksumus					
Saldo 01.01.2007	12 581	155 782	20 738	34 573	223 674
Saldo 31.12.2007	14 563	179 373	25 721	2 091	221 748
Saldo 31.12.2008	34 507	199 086	27 874	1 828	263 295

EUR'000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01.01.2007	868	16 374	2 713	2 210	22 164
Soetamine äriühenduste kaudu	1	20	72	102	194
Soetamine	162	5 538	1 257	30	6 987
Müük ja mahakandmine	-11	-2 396	-1 145	-2 208	-5 759
Valuutakursside muutuste mõju	0	-25	-21	0	-46
Saldo 31.12.2007	1 020	19 511	2 877	134	23 541
Soetamine äriühenduste kaudu	51	1321	145	813	2 329
Soetamine ja parendused	917	4 340	691	-829	5 119
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainv.	362	0	0	0	362
Müük ja mahakandmine	0	-1 695	-89	0	-1 783
Ümberpaigutus	0	-25	25	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	-2	0	-19
Saldo 31.12.2008	2 351	23 434	3 647	117	29 549
Amortisatsioon					
Saldo 01.01.2007	64	6 418	1 387	0	7 869
Aruandeperioodi amortisatsioon	26	3 248	604	0	3 877
Müük ja mahakandmine	0	-1 612	-755	0	-2 367
Valuutakursside muutuste mõju	0	-6	-3	0	-10
Saldo 31.12.2007	89	8 047	1233	0	9 369
Aruandeperioodi amortisatsioon	57	3 733	710	0	4 500
Müük ja mahakandmine	0	-1 052	-97	0	-1 149
Ümberpaigutus	-1	-20	20	0	-1
Valuutakursside muutuste mõju	0	2	0	0	2
Saldo 31.12.2008	145	10 710	1865	0	12 721
Jääkmaksumus					
Saldo 01.01.2007	804	9 956	1 302	2 210	14 295
Saldo 31.12.2007	931	11 464	1 644	134	14 172
Saldo 31.12.2008	2 205	12 724	1 781	117	16 828

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud Lisas 32.

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

	EEK'000			EUR'000		
2008		Muu			Muu	
	Masinad ja	materiaalne	Kokku	Masinad ja	materiaalne	Kokku
	seadmed	põhivara		seadmed	põhivara	
Soetusmaksumus 31.12.2008	253 328	10 844	264 172	16 191	693	16 884
Jääkmaksumus 31.12.2008	156 702	5 962	162 664	10 015	381	10 396

	EEK'000			EUR'000		
2007		Muu			Muu	
	Masinad ja	materiaalne	Kokku	Masinad ja	materiaalne	Kokku
	seadmed	põhivara		seadmed	põhivara	
Soetusmaksumus 31.12.2007	239 991	10 230	250 221	15 338	654	15 992
Jääkmaksumus 31.12.2007	159 253	6 059	165 312	10 178	387	10 565

2008. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 76 674 tuhande krooni (4 900 tuhande euro) ulatuses (2007: 85 969 tuhat krooni / 5 494 tuhat eurot).

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EEK'000	Lisa	Firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 01.01.2007		155 681	1 667	10 000	0	167 348
Soetamine äriühenduste kaudu		106 635	92	0	0	106 727
Soetamine		0	702	0	3 716	4 418
Müük ja mahakandmine		0	-1 101	0	0	-1 101
Valuutakursside muutuste mõju		0	-1	0	0	-1
Saldo 31.12.2007		262 316	1 360	10 000	3 716	277 392
Soetamine äriühenduste kaudu	6	10 983	220	0	0	11 203
Vähemusosaluste soetamine	6	22 120	0	0	0	22 120
Muud soetused		0	122	0	929	1 051
Valuutakursside muutuste mõju		-115	-1	0	0	-116
Saldo 31.12.2008		295 304	1 702	10 000	4 645	311 651
Amortisatsioon						
Saldo 01.01.2007		0	812	1 500	0	2 312
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	452	2 000	0	2 452
Müük ja mahakandmine		0	-595	0	0	-595
Saldo 31.12.2007		0	669	3 500	0	4 169
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	287	2 000	0	2 287
Valuutakursside muutuste mõju		0	7	0	0	7
Saldo 31.12.2008		0	963	5 500	0	6 463
Jääkmaksumus						
Saldo 01.01.2007		155 681	855	8 500	0	165 036
Saldo 31.12.2007		262 316	691	6 500	3 716	273 223
Saldo 31.12.2008		295 304	739	4 500	4 645	305 188

EUR '000	Lisa	Firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 01.12.2007		9 950	107	639	0	10 695
Soetamine äriühenduste kaudu		6 815	6	0	0	6 821
Soetamine		0	45	0	237	282
Müük ja mahakandmine		0	-70	0	0	-70
Valuutakursside muutuste mõju		0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2007		16 765	87	639	237	17 729
Soetamine äriühenduste kaudu	6	702	14	0	0	716
Vähemusosaluste soetamine	6	1 414	0	0	0	1 414
Muud soetused		0	8	0	59	67
Valuutakursside muutuste mõju		-7	0	0	0	-7
Saldo 31.12.2008		18 873	109	639	297	19 918
Amortisatsioon						
Saldo 01.01.2007		0	52	96	0	148
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	29	128	0	157
Müük ja mahakandmine		0	-38	0	0	-38
Saldo 31.12.2007		0	43	224	0	266
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	18	128	0	146
Valuutakursside muutuste mõju		0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2008		0	62	352	0	413
Jääkmaksumus						
Saldo 01.01.2007		9 950	55	543	0	10 548
Saldo 31.12.2007		16 765	44	415	237	17 462
Saldo 31.12.2008		18 873	47	288	297	19 505

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2009. aastal.

Immateriaalse põhivara kulum on kajastatud kasumiaruandes kirjetel „müüdnud toodangu kulu“ ja „üldhalduskulud“.

Kontsernil ei ole piiramatu kasuliku elueaga immateriaalseid varaobjekte, v.a firmaväärtus.

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi tütarettevõtete soetamise. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte rahagenererimisvõimega ning tütarettevõtte seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha genereeriv üksus). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus leiti diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurus võrreldi tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

Tuginedes kaetava väärtuse testidele positiivse firmaväärtuse allahindlusi 2008. aastal ei toimunud kuna raha genereerivate üksuste kasutusväärtused ületasid tehtud investeeringute maksumust.

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

	Osalus	EEK '000		EUR '000	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
AS Nordecon Ehitus	100%	85 255	85 255	5 449	5 449
AS Nordecon Infra	100%	43 135	43 135	2 757	2 757
OÜ Eurcon	63%	6 655	0	425	0
AS Eston Ehitus	52%	106 635	106 635	6 815	6 815
OÜ Mapri Projekt	52%	2 831	2 831	181	181
AS Nordecon Infra tütarettevõtted					
OÜ Kaurits	66%	31 636	24 460	2 022	1 563
OÜ DSN Ehitusmasinad	44%	8 289	0	530	0
SIA Nordecon Infra	56%	10 868	0	695	0
Kokku		295 304	262 316	18 873	16 765

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

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:

1. ennustusperiood on 2009-2011, millele lisandub terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär on kujundatud vastavalt 2008. aasta lõpu tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukulu on keskmiselt 6% ja omakapitali nõutav tootlus 15%;
3. müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta, toimunud muudatustele Kontserni äritegevuses ning turuolukorrale;
4. brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta, toimunud muudatustele Kontserni äritegevuses ning turuolukorrale;
5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud 2008. aasta tegelikust tasemest. Lähtuvalt raha genereeriva üksuse äritegevuse iseloomust on arvestatud 2009. aastal kulude kokkuhoiust tulenevate võimalustega kulubaasi vähendada, kuid alates 2010. aastast on ette nähtud üldhalduskulude kasvu;
6. käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu kasv võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu kasvust on leitud osa (15%), mis hinnanguliselt kulub käibekapitali täiendavaks kaasamiseks. Juhtkonna hinnangul on kasutatud koefitsient ligilähedane Kontserni ajalooliste keskmistega;
7. põhivarasse tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on eelmiste perioodide keskmine, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära (10%).

**AS Nordecon
Ehitus****Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	12,0%, vaata lisaks üldised põhimõtted
Müügitulu muutus*	2009: 75%, 2010-2011: keskmiselt 4% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2008. aasta põhjal prognoositud langus 2009-2011, terminalaasta tugineb 2011. aastaks kujunenud brutokasumi määrale
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähenedamine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

* 2009 aasta kasv tuleneb asjaolust, et Kontserni emaettevõtte lõpetab ehitustegevuse ning siirdab kõik olemasolevad ja uued ehituslepingud hoonete segmendis AS-le Nordecon Ehitus

**AS Nordecon
Infra****Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	11,6%
Müügitulu muutus*	2009: 35%, 2010-2011: keskmiselt 4% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2008. aasta põhjal, prognoositud langus 2009-2010, 1% kasv järgmised perioodid
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähenedamine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

* 2009 aasta kasv tuleneb asjaolust, et Kontserni emaettevõtte lõpetab ehitustegevuse ning siirdab kõik olemasolevad ja uued ehituslepingud rajatiste segmendis AS-le Nordecon Infra

OÜ Eurocon	Kasutatud eeldused
Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	8,2%
Müügitulu muutus	2009: 1%, 2010-2011: keskmiselt 4% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2008. aasta põhjal prognoositud stabiilne 2009-2010, 1% kasv järgmised perioodid
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähene mine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

AS Eston Ehitus	Kasutatud eeldused
Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	14,1%
Müügitulu muutus	2009: 3%, 2010-2011: keskmiselt 5% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2008. aasta põhjal prognoositud stabiilne 2009-2010, 1% kasv järgmised perioodid
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähene mine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

OÜ Mapri Projekt	Kasutatud eeldused
Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	14,2%
Müügitulu muutus	2009: -10%, 2010-2011: keskmiselt 4% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2008. aasta põhjal prognoositud stabiilne 2009-2010, 1% kasv järgmised perioodid
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähene mine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

OÜ Kaurits	Kasutatud eeldused
Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	9,2%
Müügitulu muutus	2009: -7%, 2010-2011: keskmiselt 4% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2009-2011 stabiilne kasumlikkus
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähene mine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

OÜ DSN Ehitusmasinad	Kasutatud eeldused
Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	8,4%
Müügitulu muutus	2009: 5%, 2010-2011: keskmiselt 9% aastas, 3% terminalaastal
Brutokasumi määr	2009-2011 stabiilne kasumlikkus
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähene mine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

SIA Nordecon Infra	Kasutatud eeldused
Ennustusperiood	2009-2011 + terminalaasta
Diskontomäär	7,8%
Müügitulu muutus	2009: 22%, 2010-2011: keskmiselt 5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2009-2011 stabiilne kasumlikkus
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted (kulude suurenemine/vähene mine ebaolulise mõjuga tulemile)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

	Lisa	EEK '000		EUR '000	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Arvelduskrediit		7 823	2 964	500	189
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		192 631	84 489	12 311	5 400
Pangalaenu		145 771	42 963	9 316	2 746
Kapitalirendi kohustused	17	46 860	41 526	2 995	2 654
Lühiajalised pangalaenu		35 494	29 596	2 268	1 892
Muud lühiajalised laenu		0	18 807	0	1 202
Lühiajalised laenukohustused kokku		235 948	135 856	15 080	8 683

Kontserni poolt kasutatud arvelduskrediidi intressimäär oli bilansipäeval fikseeritud 5,24% aastas (31.12.2007: 5,25% aastas).

Pikaajalised laenukohustused:

	Lisa	EEK '000		EUR '000	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised laenukohustused kokku		511 209	348 213	32 672	22 255
sh kohustuste lühiajaline osa		192 631	84 489	12 311	5 400
sh kohustuste pikaajaline osa, sh		318 578	263 724	20 361	16 855
Pangalaenu		220 156	179 860	14 071	11 495
Kapitalirendi kohustused	17	98 422	83 864	6 290	5 360

Laenukohustuste ülevaade:

31.12.2008								
EEK '000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enam aastat	Laenud kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Investeeringislaen	EUR	4,1%	141 700	20 220	21 060	44 780 113	86 060	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	6,15%	187 235	26 748	26 748	678	167 174	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	5,873%	140 000	84 686	0	0	84 686	21.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR 1,5%+3k	13 200	6 600	2 200	0	8 800	21.04.2010
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR 1,5%+3k	5 192	1 024	872	1 744	3 640	30.04.2012
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR 1,5%+3k	2 596	504	481	963	1 948	30.07.2012
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR 0,7%+6k	1 263	237	259	518	1 014	30.11.2012
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR	12 000	5 086	0	0	5 086	19.05.2009
Investeeringislaen	EUR	6,19%	9 000	666	857	5 996	7 519	18.09.2017
Arvelduskrediit	EUR	5,24%	7 823	7 823	0	0	7 823	31.01.2009
Käibevahendite laen	EUR	5,25%	15 004	15 004	0	0	15 004	30.06.2009
Käibevahendite laen	EUR	2,2%+6k EURIBOR	3 000	0	0	0	0	18.02.2009
Käibevahendite laen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	22 263	9 225	0	0	9 225	26.03.2009
Käibevahendite laen	EUR	6,3%	4 000	3 947	0	0	3 947	18.09.2009
Laofinantseering	EUR	5,79%	10 000	7 318	0	0	7 318	15.01.2009
Laenud kokku				189 088	52 477	167 679	409 244	

31.12.2008								
EUR '000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enam aastat	Laenud kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Investeeringislaen	EUR	4,1%	9 056	1 292	1 346	2 862	5 500	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	6,15%	11 966	1710	1 710	7 265	10 684	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	5,873%	8 948	5 412	0	0	5 412	21.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR 1,5%+3k	844	422	141	0	562	21.04.2010
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR 1,5%+3k	332	65	56	111	233	30.04.2012
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR 1,5%+3k	166	32	31	62	124	30.07.2012
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR 0,7%+6k	81	15	17	33	65	30.11.2012
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR	767	325	0	0	325	19.05.2009
Investeeringislaen	EUR	6,19%	575	43	55	383	481	18.09.2017
Arvelduskrediit	EUR	5,24%	500	500	0	0	500	31.01.2009
Käibevahendite laen	EUR	5,24%	959	959	0	0	959	30.06.2009
Käibevahendite laen	EUR	2,2%+6k EURIBOR	192	0	0	0	0	18.02.2009
Käibevahendite laen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	1 423	590	0	0	590	26.03.2009
Käibevahendite laen	EUR	6,3%	256	252	0	0	252	18.09.2009
Laofinantseering	EUR	5,79%	639	468	0	0	468	15.01.2009
Laenud kokku				12 085	3 354	10 717	26 155	

31.12.2007								
EEK '000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Laenud kokku	
Investeeringislaen	EUR	4,1%	141 700	19 401	20 220	65 841	105 461	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	3,3%	17 000	5 230	0	0	5 230	31.01.2008
Investeeringislaen	EUR	5,22%	19 162	19 162	0	0	19 162	2008
Investeeringislaen	EUR	5,38%	140 000	0	85 000	0	85 000	21.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	13 200	4 400	6 600	2 200	13 200	21.04.2010
Investeeringislaen	UAH	16,5%	12 450	9 707	0	0	9 707	2008
Investeeringislaen	EUR	12,0%	4 659	4 659	0	0	4 659	2008
Käibevahendite laen	EEK	6,05%	50 000	0	0	0	0	2008
Käibevahendite laen	EEK	4,55%	3 000	0	0	0	0	2008
Käibevahendite laen	EEK	5,25%	10 000	10 000	0	0	10 000	2008
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	9 959	9 959	0	0	9 959	2008
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	8 848	8 848	0	0	8 848	2008
Arvelduskrediit	EEK	5,25%	5 000	2 964	0	0	2 964	2008
Arvelduskrediit	EEK	3,9%	3 000	0	0	0	0	2008
Laenud kokku				94 330	111 820	68 041	274 191	

31.12.2007								
EUR '000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Laenud kokku	
Investeeringislaen	EUR	4,1%	9 056	1 240	1 292	4 208	6 740	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	3,3%	1 086	334	0	0	334	31.01.2008
Investeeringislaen	EUR	5,22%	1 225	1 225	0	0	1 225	2008
Investeeringislaen	EUR	5,38%	8 948	0	5 432	0	5 432	21.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	844	281	422	141	844	21.04.2010
Investeeringislaen	UAH	16,5%	796	620	0	0	620	2008
Investeeringislaen	EUR	12,0%	298	298	0	0	298	2008
Käibevahendite laen	EEK	6,05%	3 196	0	0	0	0	2008
Käibevahendite laen	EEK	4,55%	192	0	0	0	0	2008
Käibevahendite laen	EEK	5,25%	639	639	0	0	639	2008
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	636	636	0	0	636	2008
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	565	565	0	0	565	2008
Arvelduskrediit	EEK	5,25%	320	189	0	0	189	2008
Arvelduskrediit	EEK	3,9%	192	0	0	0	0	2008
Laenud kokku				6 029	7 147	4 349	17 524	

LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent

	EEK '000		EUR '000		
	2008	2007	2008	2007	
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		125 390	104 148	8 014	6 656
Lisandumine aruandeperioodil	14	76 674	85 969	4 900	5 494
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		56 782	64 729	3 629	4 137
Kapitalirendivõlg aruandeperioodi lõpus		145 282	125 390	9 285	8 014
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	16	46 860	41 526	2 995	2 654
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	16	98 422	83 864	6 290	5 360
Alusvaluuta	EUR	142 841	121 917	9 129	7 792
Alusvaluuta	UAH	2 441	3 472	156	222
Intressimäär Eestis		3,5%-7,5%	3,6%-7,5%	3,5%-7,5%	3,6%-7,5%
Intressimäär Ukrainas		10%-12%	12%	10%-12%	12%
Aruandeperioodi intressikulu		8 906	6 879	569	440
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu	Iga kuu	Iga kuu

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnanguliselt tulevaseid makseid alljärgnevalt:

EEK '000	2008		2007	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	54 522	46 861	47 256	41 527
1-5 aastat	109 591	98 421	92 283	83 863
Kokku	164 113	145 282	139 539	125 390
Intressikulu	-18 831	-	-14 149	-
Kokku	145 282	145 282	125 390	125 390

EUR '000	2008		2007	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	3 485	2 995	3 020	2 654
1-5 aastat	7 004	6 290	5 898	5 360
Kokku	10 489	9 285	8 918	8 014
Intressikulu	-1 204	-	-904	-
Kokku	9 285	9 285	8 014	8 014

KasutusrendimaksudAruandeperioodil kajastatud kulu sõlmitud kasutusrendilepingutest:

	EEK '000		EUR '000	
	2008	2007	2008	2007
Autode kasutusrent	16 824	15 075	1 075	963
Ehitusseadmete rent	37 742	31 104	2 412	1 988
Ruumide rent	13 471	8 430	861	539
Tarkvara rent	8 389	5 699	536	364
Kokku kasutusrendimaksud	76 426	60 309	4 884	3854

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

		EEK '000	EUR '000
2009	Vähemalt	30 994	1 981
2010	Vähemalt	28 620	1 829
2011	Vähemalt	25 019	1 599

Rendilepingute ennetähtaegsel lõpetamisel ei ole trahve ette nähtud, kui on järgitud lepingus kokku lepitud tingimusi etteteatamistähtaja kohta.

LISA 18. Muud võlad ja ettemaksedMuud võlad ja ettemaksed:

	Lisa	EEK'000		EUR'000	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		128 358	158 254	8 204	10 114
Võlad tellijatele ehituslepingutest	24	122 418	88 987	7 824	5 687
Võlad töövõtjatele		86 412	97 535	5 523	6 234
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		78 632	24 969	5 026	1 596
Võlad Nordic Contractors kontserni ettevõtetele	34	2 341	8 584	150	549
Võlad sidusettevõtetele	34	4	7 058	0	451
Viitvõlad		4 520	1 823	289	117
Muud võlad		585	187 512	37	11 984
Kokku muud võlad ja ettemaksed		423 270	574 722	27 052	36 731

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

Võlad töövõtjatele koosnevad bilansipäeva seisuga väljamaksmata töötasudest, aruandeaasta eest arvestatud preemiast ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamused laenulepingutega seotud tasumata intressivõlad.

Maksuvõlad:

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	29 229	12 976	1 868	829
Üksikisiku tulumaks	10 983	14 435	702	923
Sotsiaalmaks	19 304	24 483	1 234	1 565
Muud maksuvõlad	6 244	1 883	399	120
Kokku maksuvõlad	65 760	53 777	4 203	3 437

LISA 19. Eraldised

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised eraldised	11 600	12 458	741	796
Pikaajalised eraldised	6 630	4 328	424	277
Eraldised kokku	18 230	16 786	1 165	1 073

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab ettevõtte oma töö eest ehitusjärgse garantiiperioodi jooksul, milleks tavaliselt on kaks (erandjuhtudel kolm) aastat alates tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäevast ja mis loetakse lõppenuks nimetatud ajavahemiku möödumisel. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga projekti kohta ning kajastatakse bilansis lühiajalise ning pikaajalise eraldisena vastavalt garantiiperioodi lõpptähtajale.

Muud eraldised on koosneb sidusettevõtte OÜ Kastani Kinnisvara negatiivse omakapitali taastamise katteks moodustatus summast 3 633tuhat krooni (232 tuhat eurot).

Muutused eraldiste väärtuses:

	EEK´000		EUR´000	
	2008	2007	2008	2007
Garantiieraldis				
Algsaldo	16 786	6 396	1 073	409
Lisandunud äriühenduse kaudu	0	1 623	0	104
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-11 470	-3 708	-733	-237
Moodustatud garantiitööde eraldis	9 281	12 475	593	797
Lõppsaldo	14 597	16 786	933	1 073
sh lühiajaline osa	7 967	12 458	509	796
sh pikaajaline osa	6 630	4 328	424	277

	EEK´000		EUR´000	
	2008	2007	2008	2007
Muud eraldised				
Algsaldo	0	0	0	0
Eraldise moodustamine	3 633	0	232	0
Lõppsaldo	3 633	0	232	0
sh lühiajaline osa	3 633	0	232	0
sh pikaajaline osa	0	0	0	0

LISA 20. Omakapital ja reservidAktsiakapital

	2008	2007
Tuhat aktsiat		
Seisuga 1. jaanuar	30 757	15 378
Fondiemissioon	0	15 379
Seisuga 31. detsember	30 757	30 757

2007. aastal suurendati aktsiakapitali fondiemissiooni teel 153 783 tuhande krooni võrra (9 829 tuhande euro), lastes välja 15 379 tuhat uut kümnekroonise nimiväärtusega aktsiat. Fondiemissioon viidi läbi ülekursi arvel summas 108 465 tuhat krooni (6 932 tuhat eurot) ning jaotamata kasumi arvel summas 45 318 tuhat krooni (2 896 tuhat eurot). Iga aktsionäri osa aktsiakapitalis suurenes võrdeliselt tema aktsiate nimiväärtusega.

AS Nordecon International põhikirja järgi on miinimumkapitali suuruseks 120 000 tuhat krooni (7 669 tuhat eurot) ja maksimumkapitali suuruseks 480 000 tuhat krooni (30 678 tuhat eurot). Aktsiakapital on jagatud 10 kroonise (0,64 euro) nimiväärtusega lihtaktsiateks. Lihtaktsionäridel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab ning iga aktsia annab neile ühe hääle Emaettevõtte aktsionäride üldkoosolekul.

Aktsiakapitali suurus bilansipäeva seisuga on 307 567 tuhat krooni (19 657 tuhat eurot). Aruandeperioodil ei toimunud muudatusi aktsiakapitalis.

Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustuslikku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid.

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega kontserni arvestusvaluutasse.

Dividendid

Ettevõtte aktsionäridele makstud dividendid:

2007. aastal	3,00 krooni aktsia kohta 0,19 eurot aktsia kohta	46 135 tuhat krooni (15 378 364 aktsiat) 2 948 tuhat eurot (15 378 364 aktsiat)
2008. aastal	3,00 krooni aktsia kohta 0,19 eurot aktsia kohta	92 271 tuhat krooni (30 756 728 aktsiat) 5 897 tuhat eurot (30 756 728 aktsiat)

Rahavoogude aruandes kajastatud dividendide summa erineb emaettevõtte aktsionäridele makstud summast tütarettevõtete vähemusosnikele makstud dividendide võrra.

Juhatus on teinud ettepaneku dividendide maksmiseks:

2009. aastal	1,00 krooni aktsia kohta 0,06 eurot aktsia kohta	30 757 tuhat krooni (30 756 728 aktsiat) 1 966 tuhat eurot (30 756 728 aktsiat)
--------------	---	--

Dividendide väljakuulutamisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise perioodil.

LISA 21. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

Perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvu leidmisel on arvestatud fondiemissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju. Kaalutud keskmiseks aktsiate arvuks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast fondiemissioone ehk 30 756 728 aktsiat.

		EEK '000		EUR '000	
		2008	2007	2008	2007
Perioodi puhaskasum		145 580	267 482	9 304	17 095
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta		4,73	8,70	0,30	0,56
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		4,73	8,70	0,30	0,56

Kuna AS-I Nordecon International ei ole optiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente, siis on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 22. Segmendiaruandlus – ärisegmendid**Ärisegmendid**

EEK'000	Hooned		Rajatised		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ehituslepingute tulu	2 304 473	1 952 260	1 421 108	1 772 693	0	0	3 725 581	3 724 953
Muu müügitulu	83 859	14 497	58 477	12 578	0	0	142 336	27 075
Tulu segmendivälistelt ostjatelt kokku	2 388 332	1 966 757	1 479 585	1 785 271	0	0	3 867 917	3 752 028
Segmentidevaheline tulu	79 925	160 133	68 788	84 315	-148 713	-244 448	0	0
Tulu kokku	2 468 257	2 126 890	1 548 373	1 869 586	-148 713	-244 448	3 867 917	3 752 028
Segmendi tulemus	307 740	232 961	50 171	267 016	0	0	357 911	499 977
Jagamata kulud	0	0	0	0	0	0	-149 431	-192 513
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	208 480	307 464
Finantstulud ja -kulud	0	0	0	0	0	0	28 858	1 458
Kapitaliosaluse kasum/kahjum	-24 770	-4 031	17	856	0	0	-24 753	-3 175
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	-41 269	-15 976
Perioodi puhaskasum							171 316	289 771
Segmendi varad	1 493 204	1 183 240	868 116	963 508	0	0	2 361 320	2 146 748
Investeeringud sidusettevõtetesse	5 927	34 625	0	10 545	0	0	5 927	45 170
Varad kokku							2 367 247	2 191 918
Segmendi kohustused	527 248	409 767	407 564	556 192	0	0	934 812	965 959
Garantiikohustused	12 824	11 755	1 773	5 031	0	0	14 597	16 786
Jagamata kohustused	0	0	0	0	0	0	554 526	399 580
Kohustused kokku							1 503 935	1 382 325
Rahavood äritegevusest	227 142	70 953	77 867	76 333	0	0	305 009	147 286
Rahavood investeerimisest	-146 623	12 054	-10 017	-1 312	0	0	-156 640	10 742
Rahavood finantseerimisest	-31 384	27 901	-56 853	-105 797	0	0	-88 237	-77 896
Rahavood kokku	49 135	110 908	10 997	-30 776	0	0	60 132	80 132
Investeeringud põhivarasse	12 079	130 133	138 215	92 154	0	0	150 294	222 287
Amortisatsioonikulud	10 258	9 293	62 433	53 818	0	0	72 691	63 111

EUR'000	Hooned		Rajatised		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Ehituslepingute tulu	147 283	124 772	90 825	113 296	0	0	238 108	238 068
Muu müügitulu	5 360	927	3 737	804	0	0	9 097	1730
Tulu segmendivälistelt ostjatelt kokku	152 642	125 699	94 563	114 100	0	0	247 205	239 798
Segmentidevaheline tulu	5 108	10 234	4 396	5 389	-9 504	-15 623	0	0
Tulu kokku	157 750	135 933	98 959	119 488	-9 504	-15 623	247 205	239 798

Segmendi tulemus	19 668	14 889	3 207	17 065	0	0	22 875	31 954
Jagamata kulud	0	0	0	0	0	0	-9 550	-12 304
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	13 342	19 651
Finantstulud ja -kulud	0	0	0	0	0	0	1 844	93
Kapitaliosaluse kasum/kahjum	-1 583	-258	1	55	0	0	-1 582	-203
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	-2 638	-1021
Perioodi puhaskasum							10 949	18 520
Segmendi varad	95 433	75 623	55 483	61 579	0	0	150 916	137 202
Investeeringud sidusettevõtetesse	379	2213	0	674	0	0	379	2 887
Varad kokku							151 295	140 089
Segmendi kohustused	33 697	26 189	26 048	35 547	0	0	59 745	61 736
Garantiikohustused	820	751	113	322	0	0	933	1 073
Jagamata kohustused	0	0	0	0	0	0	35 441	25 538
Kohustused kokku							96 119	88 347
Rahavood äritegevusest	14 517	4 535	4 977	4879	0	0	19 494	9 413
Rahavood investeerimisest	-9 371	770	-640	-84	0	0	-10 011	687
Rahavood finantseerimisest	-2 006	1783	-3 634	-6 762	0	0	-5 639	-4 978
Rahavood kokku	3 140	7 088	703	-1 967	0	0	3 843	5 121
Investeeringud põhivarasse	772	8 317	8 834	5 890	0	0	9 606	14 207
Amortisatsioonikulud	656	594	3 990	3 440	0	0	4 646	4 034

Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

LISA 23. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

	EEK '000		EUR '000	
	2008	2007	2008	2007
Müügitulu				
Eesti	3 107 253	3 303 651	198 590	211 142
Ukraina	441 037	435 001	28 187	27 802
Läti	229 757	0	14 684	0
Leedu	91 081	18 255	5 821	1 167
Segmentidevahelised elimineerimised	-1 211	-4 879	-77	-312
Müügitulu kokku	3 867 917	3 752 028	247 205	239 798
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele				
Eesti	2 024 863	2 043 752	129 412	130 620
Ukraina	238 432	240 626	15 239	15 379
Läti	229 886	0	14 692	0
Leedu	16 002	11 024	1 023	705
Segmentidevahelised elimineerimised	-141 936	-103 484	-9 071	-6 614
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku	2 367 247	2 191 918	151 295	140 089

EEK '000

Investeeringud põhivarasse	Eesti	Läti	Ukraina	Leedu	Kokku
Materiaalne põhivara	93 691	19 905	2 940	0	116 536
Immateriaalne põhivara	33 758	0	0	0	33 758
Kokku 2008	127 449	19 905	2 940	0	150 294

Investeeringud põhivarasse	Eesti	Läti	Ukraina	Leedu	Kokku
Materiaalne põhivara	101 434	0	7 768	122	109 324
Immateriaalne põhivara	111 134	0	11	0	111 145
Kinnisvarainvesteeringud	1 818	0	0	0	1 818
Kokku 2007	214 386	0	7 779	122	222 287

EUR '000

Investeeringud põhivarasse	Eesti	Läti	Ukraina	Leedu	Kokku
Materiaalne põhivara	5 988	1 272	188	0	7 448
Immateriaalne põhivara	2 158	0	0	0	2 158
Kokku 2008	8 145	1 272	188	0	9 606

Investeeringud põhivarasse	Eesti	Läti	Ukraina	Leedu	Kokku
Materiaalne põhivara	6 483	0	496	8	6 987
Immateriaalne põhivara	7 103	0	1	0	7 103
Kinnisvarainvesteeringud	116	0	0	0	116
Kokku 2007	13 702	0	497	8	14 207

LISA 24. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

	EEK '000		EUR '000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest				
Lõpetamata ehituse kulud	4 169 789	3 822 420	266 498	244 297
Projektide brutokasum	463 529	481 456	29 625	30 771
Müügitulu valmidusastme meetodil	4 633 318	4 303 876	296 123	275 068
Esitatud nõuded tellijatele	4 579 406	4 286 484	292 677	273 956
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-53 912	-17 392	-3 446	-1 112
sh nõuded tellijatele (Lisa 8)	176 330	106 379	11 270	6 799
sh võlad tellijatele (Lisa 18)	122 418	88 987	7 824	5 687

Bilansipäeva seisuga on ehituslepingutega seotud lepingulisi kinnipidamisi 27 897 tuhat krooni (1 783 tuhat eurot), 2007. aastal olid samad summad 42 872 tuhat krooni (2 740 tuhat eurot).

Juhatuse hinnangute muutuse võimalik mõju

Kõigi pooleliolevate ehitusprojektide valmidusastme hinnangu muutus 5% võrra (suurenemine või vähenemine) mõjutaks aruandeperioodi müügitulu ligikaudu 150 000 tuhat krooni (9 587 tuhat eurot) ning brutokasumit ligikaudu 10 000 tuhat krooni (639 tuhat eurot).

LISA 25. Müüdid toodangu kulud

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Teenus, kaup, materjal	3 041 487	2 831 824	194 386	180 987
Tööjõukulud	381 360	341 037	24 373	21 796
Muud kulud	17 942	19 467	1 147	1 244
Kulum	69 217	59 723	4 424	3 817
Kokku müüdid toodangu kulud	3 510 006	3 252 051	224 330	207 844

LISA 26. Üldhalduskulud

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Tööjõukulud	117 074	120 382	7 482	7 694
Teenus, kaup, materjal	50 913	42 072	3 254	2 689
Muud kulud	11 075	7 720	708	493
Kulum	3 464	3 388	221	217
Kokku üldhalduskulud	182 526	173 562	11 666	11 093

LISA 27. Muud äritulud ja -kulud**Muud äritulud**

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Põhivara müügitkasum	4 858	8 250	310	527
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kasum	256	5 476	16	350
Valuutakursikasum	37 235	142	2 380	9
Muud äritulud	21 598	2 543	1 380	163
Kokku muud äritulud	63 947	16 411	4 087	1 049

Muud ärikulud

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Põhivara mahakandmine	789	7 827	50	500
Liikmemaksud	60	0	4	0
Kinnisvarainvesteering ümberhindluse kahjum	11 530	0	737	0
Valuutakursikahjum	1 530	1 461	98	93
Kasum/kahjum ebatõenäolistest ja lootusetutest nõuetest	-9 031	17 422	-577	1 113
Muud ärikulud	17 967	3 546	1 148	227
Kokku muud ärikulud	22 845	30 256	1 460	1 934

LISA 28. Finantstulud ja -kulud**Finantstulud**

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Kasum tütarettevõtte osade müügist	163	8 832	10	564
Kasum sidusettevõtte osade müügist	66 859	8 292	4 274	530
Intrissitulud antud laenudelt	9 413	2 670	602	171
Finantstulud muudelt investeeringutelt	5 233	6 713	334	429
Kasum valuutakursi muutustest	648	689	41	44
Muud finantstulud	14 561	4 290	931	274
Kokku finantstulud	96 877	31 486	6 192	2 012

Finantskulud

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Intrissikulud	37 879	17 697	2 421	1 131
Muud finantskulud	422	1 180	27	75
Kahjum valuutakursi muutustest	29 718	11 151	1 899	713
Kokku finantskulud	68 019	30 028	4 347	1 919

LISA 29. Tulumaksukulu

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Kasum enne tulumaksu	212 585	305 747	13 587	19 541
Tulumaks kasumilt Eesti tulumaksu määra järgi*	0	0	0	0
Väljamakstud dividendide tulumaks Eestis	29 737	16 397	1 901	1 048
Välisriikide ettevõtete tulumaks	11 532	-421	737	-27
Kokku tulumaksukulu	41 269	15 976	2 638	1 021

* Eestis ei maksustata aruandeperioodi kasumit tulumaksuga. Tulumaksuga maksustatakse väljamakstud dividende.

LISA 30. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine**Krediidirisk**

Finantsvarad bilansiline jääkmaksumus väljendab avatust krediidiriskile. Bilansipäeva seisuga oli riski maksimaalne ulatus järgmine:

	Lisa	Bilansiline maksumus			
		EEK`000		EUR`000	
		2008	2007	2008	2007
Raha ja raha ekvivalendid	7	296 184	236 112	18 930	15 090
Nõuded ostjatele	8	473 935	511 819	30 290	32 711
Nõuded Nordic Contractors kontserni ettevõtete vastu	34	52 726	53 379	3 370	3 412
Nõuded sidusettevõtetele	34	23 824	26 681	1 523	1 706
Laenud sidusettevõtetele	34	116 262	62 893	7 430	4 020
Garantiinõuded	8	27 897	42 872	1 783	2 740
Muud laenud ja nõuded	12	51 381	11 551	3 284	738
Kokku		1 042 209	945 307	66 610	60 417

Finantsvarade (v.a raha ja raha ekvivalendid) jagunemine geograafilise tekkekoha järgi bilansipäeva seisuga:

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Eesti	479 670	629 621	30 657	40 240
Ukraina	196 077	68 841	12 532	4 400
Läti	55 457	0	3 544	0
Leedu	14 821	10 733	947	686
Kokku	746 025	709 195	47 680	45 326

Nõuded ostjatele ajaline jaotus bilansipäeva seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

	EEK'000				EUR'000			
	31.12.2008		31.12.2007		31.12.2008		31.12.2007	
	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	301 683	0	381 982	0	19 281	0	24 413	0
Hilinenud 0-30 päeva	72 793	0	84 497	0	4 652	0	5 400	0
Hilinenud 31-180 päeva	90 324	2 441	29 217	2 060	5 773	156	1 867	132
Hilinenud üle 180 päeva*	9 135	7 330	16 123	15 241	584	468	1 030	974
Kokku	473 935	9 771	511 819	17 301	30 290	624	32 711	1 106

* üle 180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikuid, mida täidetakse korrektset või nõuded on tagatud lisatagatistega

Likviidsusrisk

Bilansipäeva seisuga kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed võetud finantskohustuste täitmiseks:

EEK'000	31.12.2008					
	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Finantskohustus						
Arvelduskrediit	7 823	7 888	7 888	0	0	0
Pangalaenu	401 421	456 526	204 502	123 189	124 725	4 110
Kapitalirendi kohustused	145 282	164 113	54 522	46 534	62 121	937
Võlad hankijatele	439 615	439 615	437 081	2 534	0	0
Muud võlad	75 101	75 101	75 101	0	0	0
Kokku	1 069 242	1 143 243	779 094	172 257	186 846	5 047

EUR'000	31.12.2008					
	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Finantskohustus						
Arvelduskrediit	500	504	504	0	0	0
Pangalaenu	25 655	29 177	13 070	7 873	7 971	263
Kapitalirendi kohustused	9 285	10 489	3 485	2 974	3 970	60
Võlad hankijatele	28 097	28 097	27 935	162	0	0
Muud võlad	4 800	4 800	4 800	0	0	0
Kokku	68 337	73 067	49 794	11 009	11 941	323

EEK'000	31.12.2007					
	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Finantskohustus						
Arvelduskrediit	2 963	2 963	2 963	0	0	0
Pangalaenu	252 420	274 077	77 352	122 998	73 727	0
Kapitalirendi kohustused	125 390	138 141	47 174	53 735	37 231	0
Muud laenu	18 807	19 277	19 277	0	0	0
Võlad hankijatele	336 468	336 468	335 754	714	0	0
Muud võlad	260 461	260 461	260 461	0	0	0
Kokku	996 509	1 031 387	742 981	177 447	110 959	0

EUR '000	31.12.2007					
	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Finantskohustus						
Arvelduskrediit	189	189	189	0	0	0
Pangalaenu	16 133	17 517	4 944	7 861	4 712	0
Kapitalirendi kohustused	8 014	8 829	3 015	3 434	2 380	0
Muud laenu	1 202	1 232	1 232	0	0	0
Võlad hankijatele	21 504	21 504	21 459	46	0	0
Muud võlad	16 646	16 646	16 646	0	0	0
Kokku	63 688	65 917	47 485	11 341	7 092	0

Valuutarisk

Bilansipäeva seisuga on Kontserni valuutaposisioon välisvaluutas fikseeritud raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas järgmine (toodud summad valuutas):

'000	2008					2007				
	EEK	EUR	LVL	LTL	UAH	EEK	EUR	USD	LTL	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	287 074	0	287	4	1 885	233 750	80	69	18	170
Lühiajalised nõuded	682 222	2 911	346	772	20 917	791 160	121	0	2 386	48 124
Pikaajalised nõuded	33 840	5 034	0	0	0	45 200	1 701	644	5	2 709
Kokku	1 003 136	7 945	633	776	22 802	1 070 110	1 902	713	2 409	51 003
Lühiajalised kohustused	753 913	1 007	3 192	775	12 850	942 374	3 019	0	2 351	25 949
Pikaajalised kohustused	2 525	20 269	0	0	1 025	87 675	11 156	0	0	1 046
Kokku	756 438	21 276	3 192	775	13 875	1 030 049	14 175	0	2 351	26 995
Kokku neto positsioon	246 698	-13 331	-2 559	1	8 927	40 061	-12 273	713	58	24 008

Bilansipäeval kehtinud vahetuskursid:

	Kuupäev	Euro (EUR)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1 kroon (EEK)	31.12.2008	0,0639	0,0452	0,2207	0,7112

Kui bilansipäeva seisuga 31.12.2008 tugevneks/nõrgeneks Eesti krooni vahetuskursis välisvaluutade suhtes 10% oleks mõju raha- ja raha ekvivalentide ning välisvaluutas fikseeritud nõuete ja -kohustuste ümberhindamise mõju kasumiaruandele kasumit suurendav/vähendav 25 258 tuhat krooni (1 614 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Intressirisk

Bilansipäeva seisuga jagunesid Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid alljärgnevalt:

	Jääkmaksumus			
	EEK '000		EUR '000	
	2008	2007	2008	2007
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid				
Finantsvarad	157 115	69 224	10 041	4 424
Finantskohustused	379 531	163 036	24 256	10 420
Netopositsioon kokku	-222 416	-93 812	-14 215	-5 996

Muutuva intressiga finantsinstrumendid

Finantsvarad	296 184	236 112	18 930	15 090
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus)	174 995	236 544	11 184	15 118
Netopositsioon kokku	121 189	-432	7 746	-28

Mõju muutuva intressimääraga finantskohustuste intressidega seotud rahavoole juhul kui intressimäär muutuvosa (EURIBOR) suureneb või väheneb 100 baaspunkti võrra bilansipäeval on järgmisel majandusaastal vastavalt kasumit suurendav või vähendav 1 655 tuhande krooni (106 tuhande euro) võrra. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus bilansipäeva seisuga võrrelduna bilansilise maksumusega on alljärgnev:

	2008 EEK'000		2008 EUR'000	
	Bilansi- väärtus	Õiglane väärtus	Bilansi- väärtus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid	296 184	296 184	18 930	18 930
Nõuded ostjatele	473 935	473 935	30 290	30 290
Nõuded seotud isikutele	76 550	76 550	4 892	4 892
Garantiinõuded	27 897	27 897	1 783	1 783
Laenud sidusettevõtetele	116 262	116 987	7 430	7 477
Muud antud laenud	40 853	40 853	2 611	2 611
Arvelduskrediit	-7 823	-7 823	-500	-500
Pangalaenud	-401 421	-398 864	-25 655	-25 492
Kapitalirendi kohustused	-145 282	-145 233	-9 285	-9 282
Muud saadud laenud	0	0	0	0
Võlad hankijatele	-439 615	-439 615	-28 097	-28 097
Võlad seotud isikutele	-2 345	-2 345	-150	-150
Muud võlakohustused	-72 756	-72 756	-4 650	-4 650
Realiseerumata kasum		3 331		213

	2007 EEK'000		2007 EUR'000	
	Bilansi- väärtus	Õiglane väärtus	Bilansi- väärtus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid	236 112	236 112	15 090	15 090
Nõuded ostjatele	511 819	511 819	32 711	32 711
Nõuded seotud isikutele	80 059	80 059	5 117	5 117
Garantiinõuded	42 872	42 872	2 740	2 740
Laenud sidusettevõtetele	62 893	61 846	4 020	3 953
Muud antud laenud	6 331	6 331	405	405
Arvelduskrediit	-2 963	-2 963	-189	-189
Pangalaenud	-252 420	-244 424	-16 133	-15 622
Kapitalirendi kohustused	-125 390	-125 363	-8 014	-8 012
Muud saadud laenud	-18 807	-18 807	-1 202	-1 202
Võlad hankijatele	-336 468	-336 468	-21 504	-21 504
Võlad seotud isikutele	-15 642	-15 642	-1 000	-1 000
Muud võlakohustused	-341 409	-341 409	-21 820	-21 820
Realiseerumata kasum		6 976		446

Juhatuse hinnangul ei erine Kontserni lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna need on lühiajalised. Muutuva intressimääraga laenuinstrumentide jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele kuna turuintress muutub vähemalt korra aastas.

Pikaajaliste fikseeritud intressimääraga finantsvarade ja –kohustuste diskonteerimisel on kasutatud keskmise turuintressi võrdlust fikseeritud intressiga ning Euribori muutusi. Kasutatud intressimäärad olid järgmised:

	2008	2007
	Keskmine turuintress	
Laenuid Eestis	6,16%	6,4%
Laenuid Ukrainas	12,6%	13,7%
Kapitalirendid	5,8% - 8%	5% - 8%

LISA 31. Tingimuslikud varad ja kohustused

Tingimuslik tulumaks

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Ettevõtte jaotamata kasum	426 995	397 810	27 290	25 425
Potentsiaalne tulumaksukohustus	89 669	83 540	5 731	5 339
Dividendidena on võimalik välja maksta	337 326	314 270	21 559	20 086

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008

Pooleliolevad kohtuasjad

Kontserni poolt esitatud hagid

- AS Nordecon International on esitas juunis 2008 kohtule hagi „Horizon“ Tselluloosi ja Paberi AS vastu 1 827 tuhande krooni (117 tuhande euro) suuruse põhivõla ja viivise nõudes. Hagi tagatiseks on AS-i Nordecon International kasuks seatud kohtulik hüpoteek summas 2 868 tuhat krooni (183 tuhat eurot). Järgmine kohtuistung selles on määratud aprillis 2009. aastal.
- Kontserni tütarettevõtte AS Nordecon Infra esitas Betoneks Ehitus OÜ (pankrotis) pankrotimenetluses nõude summas 2 754 tuhat krooni (176 tuhat eurot), mis on tervikuna tunnustatud. AS-i Nordecon Infra nõue põhineb poolte vahel sõlmitud töövõtulepingul. Betoneks Ehitus OÜ (pankrotis) vara puudumise tõttu jääb AS-i Nordecon Infra nõue pankrotimenetluses tõenäoliselt rahuldamata.

2009. aastal lahenenud varasemad kohtuvaidlused

- AS Nordecon International (hagi esitamise hetkel juriidilise nimega AS Eesti Ehitus) esitas jaanuaris 2008 Harju Maakohtule hagi OÜ Grove Invest vastu 5 070 tuhande krooni (324 tuhande euro) suuruse põhivõla ja viivise nõudes. Nõue põhines poolte vahel sõlmitud töövõtulepingul.

Kohus rahuldab AS Eesti Ehitus nõude OÜ Grove Invest vastu põhivõla ja viiviste osas summas 10 070 tuhat krooni (644 tuhat eurot). Oktoobris 2008 sõlmisid AS Eesti Ehitus ja OÜ Grove Invest OÜ kokkulepped, mille kohaselt OÜ Grove Invest tasus AS-le Eesti Ehitus 10 000 tuhat krooni (639 tuhat eurot) ning kohtumenetlused lõpetati.

- AS Nordecon International (hagi esitamise hetkel juriidilise nimega AS Eesti Ehitus) esitas jaanuaris 2008 Harju Maakohtule hagi Baltic Panel Group OÜ (OÜ Grove Invest tütarettevõtte) vastu 12 382 tuhande krooni (791 tuhande euro) suuruse põhivõla ja viivise nõudes. Nõue põhines poolte vahel sõlmitud töövõtulepingul.

Baltic Panel Group OÜ osas kuulutati mais 2008 välja pankrot enne kohtumenetluse lõppu. Oktoobris 2008 sõlmisid AS Eesti Ehitus ja OÜ Grove Invest kokkuleppe, millega OÜ Grove Invest soetas AS

Eesti Ehitus nõuded Baltic Panel Group OÜ vastu 10 000 tuhande krooni eest (639 tuhat eurot) ning tsiviilasja menetlemine lõpetati.

Kontserni nõuete põhivõlg OÜ Grove Invest ja Baltic Panel Group OÜ vastu moodustas 17 452 tuhat krooni (1 115 tuhat eurot). Poolte vahel sõlmitud kokkulepete kohaselt tasuti Kontsernile kokku 20 000 tuhat krooni (1 278 tuhat eurot), millega Kontsern sai täiendavat hüvitist põhivõla laekumisele viiviste näol 2 548 tuhat krooni (163 tuhat eurot).

LISA 32. Tagatised ja panditud vara

Laenude ja muude kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted sõlminud järgmised kommertsipandi lepingud ja hüpoteegid:

- AS Nordecon International on kohustuste ja pangagarantiide väljastamise tagamiseks sõlminud AS Swedbank kasuks kommertsipante AS Nordecon International vallasvarale summas 330 000 tuhat krooni (21 091 tuhat eurot);
- AS Nordecon Infra on kohustuste ja pangagarantiide väljastamise tagamiseks sõlminud AS SEB Pank kasuks kommertsipandi AS Nordecon Infra vallasvarale summas 115 000 tuhat krooni (7 350 tuhat eurot). AS Nordecon Infra Lätis asuv tütarettevõtte SIA Nordecon Infra on sõlminud kommertsipandi vallasvarale summas 278 717 tuhat krooni (17 813 tuhat eurot) SIA Swedbank kasuks ja 18 866 tuhat krooni (1 206 tuhat eurot) SIA Swedbank Lizings kasuks;
- AS Nordecon Ehitus on pangagarantiide väljastamise tagamiseks sõlminud AS Swedbank kasuks kommertsipandi AS Nordecon Ehitus vallasvarale summas 50 000 tuhat krooni (3 196 tuhat eurot). Danske Bank A/S Eesti filiaalil võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tartu kesklinnas asuvalle kinnistule, mille bilansiline väärtus on 141 000 tuhat krooni (9 012 tuhat eurot);
- OÜ Mapri Projekt on sõlminud kommertsipandilepingud vallasvarale summas 12 000 tuhat krooni (767 tuhat eurot);
- AS Eston Ehitus on kohustuste ja pangagarantiide väljastamise tagamiseks seadnud AS SEB Pank kasuks hüpoteegi AS Eston Ehitus kinnisvarale, mille jääkväärtus on 5 563 tuhat krooni (356 tuhat eurot) ning kommertsipandi vallasvarale. Investeeringulaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid Pärnu linnas asuvatele kinnistutele bilansiliste jääkväärtustega 13 200 tuhat krooni (844 tuhat eurot).

Laenude tagatiseks on AS Nordecon International pantinud järgmiste tütarettevõtete aktsiad:

- AS Swedbank võetud investeeringulaenu tagatiseks on AS Nordecon Ehitus (100%) ja AS Nordecon Infra (100%) lihtaktsiad.
- Danske Bank A/S Eesti filiaalil võetud investeeringulaenu tagatiseks on AS Eston Ehitus (52%) lihtaktsiad.

LISA 33. Saadud garantiid ja bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad pankade poolt ettevõttele väljastatud garantiidest ning käenduslepingutest. Kontsernis on selliseid kohustusi bilansipäeva 31.12.2008 seisuga 643 637 tuhat krooni (41 136 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli bilansivälised kohustusi summas 514 669 tuhat krooni (32 893 tuhat eurot).

Kuna garantiide ja muude bilansiväliste kohustuste realiseerumise tõenäosus on väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud bilansis.

Väljastatud pangagarantiid:

- AS Swedbank poolt väljastatud garantiid Kontserni ettevõtetele kokku moodustasid 273 213 tuhat krooni (17 461 tuhat eurot);
- AS SEB Pank poolt väljastatud garantiid Kontserni ettevõtetele kokku moodustasid 216 510 tuhat krooni (13 837 tuhat eurot).

Käenduslepingud:

- AS Nordecon Infra käendab tütarettevõtete AS Järva Teed ja OÜ Hiiu Teed väljastatud AS SEB Pank garantiisid limiidiga 22 000 tuhat krooni (1 406 tuhat eurot) ning tütarettevõtte SIA Nordecon Infra garantiisid ja arvelduskrediiti (SIA Swedbank) summas 112 121 tuhat krooni (7 166 tuhat eurot);
- AS Eston Ehitus käendab sidusettevõttele Crislivinca OÜ Nordea Pangalt saadud laenu summas kuni 10 170 tuhat krooni (650 tuhat eurot) ja sidusettevõttele Kalda Kodu OÜ Nordea Pangalt saadud laenu summas 9 623 tuhat krooni (615 tuhat eurot);

LISA 34. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- AS Nordecon International emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- AS Nordecon International sidusettevõtted;
- AS Nordecon International juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

Kontserni ulatuses on aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega järgnevates mahtudes:

	EEK`000				EUR`000			
	2008		2007		2008		2007	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	13 518	4 296	21 880	400	864	275	1 398	26
AS-i Nordic Contractors tütarettevõtted	3 012	218 849	2 805	322 156	193	13 987	179	20 590
Kontserni sidusettevõtted	0	761	31	82 569	0	49	2	5 277
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	2 244	6 185	1 677	17 123	143	395	107	1 094
Kokku	18 774	230 091	26 393	422 248	1 200	14 705	1 687	26 987

	EEK`000				EUR`000			
	2008		2007		2008		2007	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	219 610	0	415 837	0	14 036	0	26 577
Kauba müük	0	0	0	630	0	0	0	40
Rendi- ja muud teenused	18 774	10 481	26 393	5 781	1 200	670	1 687	369
Kokku	18 774	230 091	26 393	422 248	1 200	14 705	1 687	26 987

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....*06.04.2009*.....
 Signature/allkirj.....*[Signature]*.....
 KPMG, Tallinn

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega olid aruandeperioodi lõpu seisuga järgmised:

EEK'000	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1 173	1 378	35	2 341
AS Nordic Contractors tütarettevõtted	52 726	961	48 848	6 243
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	236	0	-180	0
Sidusettevõtted - nõuded	23 824	4	26 681	7 058
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	116 262	0	62 893	0
Kokku	194 221	2 343	138 277	15 642

EUR'000	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	75	88	2	150
AS Nordic Contractors tütarettevõtted	3 370	61	3 122	399
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	15	0	-12	0
Sidusettevõtted - nõuded	1 523	0	1 706	451
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	7 430	0	4 020	0
Kokku	12 413	150	8 839	1 000

Nõuded sidusettevõtetele summas 23 824 tuhat krooni (1 523 tuhat eurot) koosnevad peamiselt arvetest teostatud ehitustööde eest. 2007. aastal oli vastav summa 26 681 tuhat krooni (1 705 tuhat eurot).

Sidusettevõtetele antud laenu:

EEK'000	2008				2007	
	Intress	Valuuta	Laen	sh intressi-nõuded	Laen	sh intressi-nõuded
SIA Abagars	6,0%	EUR	0	0	5 102	102
OÜ Kastani Kinnisvara	10,0%	EEK	14 793	1 293	10 300	600
OÜ Crislivina	6,0%	EEK	5 412	244	2 639	21
OÜ Sepavara	6,0%	EEK	1 099	99	894	44
OÜ Kalda Kodu	6,0%	EEK	6 235	704	4 486	442
TOV Technopolis-2	9,8%	EUR	9 954	1 481	6 854	737
TOV Passage Theatre	9,8%	EUR	0	0	3 923	12
TOV Baltic Development	9,8%	EUR	0	0	12 338	370
TOV V.I.Center	6,0%	EUR	78 769	3 052	16 357	148
Kokku			116 262	6 873	62 893	2 476
sh lühiajaline osa			11 247	2 774	8 341	714
sh pikaajaline osa			105 015	4 099	54 552	1 762

EUR'000	2008				2007	
	Intress	Valuuta	Laen	sh intressi-nõuded	Laen	sh intressi-nõuded
SIA Abagars	6,0%	EUR	0	0	326	7
OÜ Kastani Kinnisvara	10,0%	EEK	945	83	658	38
OÜ Crislivina	6,0%	EEK	346	16	169	1
OÜ Sepavara	6,0%	EEK	70	6	57	3
OÜ Kalda Kodu	6,0%	EEK	398	45	287	28
TOV Technopolis-2	9,8%	EUR	640	95	438	47
TOV Passage Theatre	9,8%	EUR	0	0	251	1
TOV Baltic Development	9,8%	EUR	0	0	789	24
TOV V.I.Center	6,0%	EUR	5 034	195	1 045	9
Kokku			7 431	439	4 020	158
sh lühiajaline osa			719	177	533	46
sh pikaajaline osa			6 712	262	3 487	113

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....*06.01.2009*.....
 Signature/allkirj.....*[Signature]*.....
 KPMG, Tallinn

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

AS Nordecon International juhatuse liikmetele on 2008. aastal arvestatud tasusid 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot). 2007. aastal oli vastav summa 14 659 tuhat krooni (936 tuhat eurot). 2008. aastal oli juhatuses keskmiselt viis liiget ning sellest varasemal aasta oli juhatuse liikmeid neli.

Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Selliseid hüvitisi makstakse ainult nõukogu heakskiidul.

AS Nordecon International nõukogu liikmetele on 2008. aastal arvestatud tasusid 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). 2007. aasta vastav näitaja oli 1 080 tuhat krooni (69 tuhat eurot).

LISA 35. Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamisel bilansipäeval, kuid mõjutavad järgmise majandusaasta finantsinfot, on alljärgnevad:

- 24. novembril 2008 otsustasid Kontserni sidusettevõtte OÜ Kastani Kinnisvara osanikud suurendada OÜ Kastani Kinnisvara osakapitali täiendava sissemaksega (vt ka Lisa 19) lastes välja kaks uut osa nimiväärtusega 1000 krooni (64 eurot) ülekursiga 5 999 000 krooni (383 406 eurot). OÜ Mapri Projekt omandas ühe uue osa 19. jaanuaril 2009. aastal.
- Bilansipäeva järgselt toimunud äriühendused, ühissettevõtete soetused ja tehingud vähemosaga:

ÄriühendusedOÜ Kalda Kodu soetamine

AS Nordecon International (tehingu toimumise hetkel juriidilise nimega AS Eesti Ehitus) soetas 09.01.2009 56% suuruse osaluse Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Kalda Kodu. Tehingu soetusmaksumuseks oli 1 kroon (0,06 eurot). Ostuanalüüsi koostamisel ei tehtud muudatusi omandatud ettevõtte vara ja kohustuste raamatupidamislike väärtuste osas. Tehingu tulemusena kajastati tuluna negatiivne firmaväärtus summas 22 tuhat krooni (1,4 tuhat eurot).

OÜ Kalda Kodu ülejäänud 44% kuulub Kontserni tütarettevõttele AS Eston Ehitus. Võttes arvesse AS Eston Ehitus vähemososa (48%) on tehingujärgselt Kontsernil OÜ-s Kalda Kodu 78,9% suurune osalus.

SIA LCB soetamine

Kontserni Lätis tegutsev tütarettevõtte SIA Nordecon Infra (tehingu toimumise hetkel juriidilise nimega SIA Abagars) viis jaanuaris lõpule 75% osa soetamise Lätis tegutsevas ettevõttes SIA LCB. Tehingu soetusmaksumuseks oli 23 470 tuhat krooni (1 500 tuhat eurot). Ostuanalüüsi koostamisel ei tehtud muudatusi omandatud ettevõtte vara ja kohustuste raamatupidamislike väärtuste osas. Tehingu tulemusena kajastati firmaväärtus summas 21 060 tuhat krooni (1 346 tuhat eurot).

Ühissettevõtete soetamineOÜ Unigate soetamine

AS Nordecon Ehitus (tehingu toimumise hetkel juriidilise nimega AS Linnaehitus) soetas 26.03.2009 toimunud tehinguga 50% suuruse osa Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Unigate. Tehingu soetusmaksumus koosnes fikseeritud summast 20 000 tuhat krooni (1 278 tuhat eurot) ning muutuvosast, mis sõltub OÜ Unigate poolt läbiviidava tegevuse edukusest järgmistel majandusaastatel.

Tehingud vähemosaga

Kontserni ettevõtte AS Nordecon Infra tütarettevõtte OÜ Kaurits (AS Nordecon International kaudne osalus 66%) soetas 13.02.2009 täiendavad 34% OÜ DSN Ehitusmasinad osadest ning on tehingujärgselt

ettevõtte ainuomanik. Tehingu soetusmaksumuseks oli 700 tuhat krooni (45 tuhat eurot). Ostuanalüüsi koostamisel ei tehtud muudatusi omandatud ettevõtte vara ja kohustuste raamatupidamislike väärtuste osas. Tehingu tulemusena kajastati firmaväärtus summas 277 tuhat krooni (18 tuhat eurot).

- 26. märtsil 2009 otsustasid aktsionärid erakorralisel üldkoosolekul muuta Kontserni emaettevõtte Eesti Ehitus ärinime. Uueks ärinimeks kinnitati Nordecon International. Nimemuudatuse läbivad 2009. aastal samuti olulisemad tütarettevõtted Eestis, Lätis ja Leedus. Ukrainas jääb kasutusel olev ärinimi Eurocon muutmata. Nimevahetus on tingitud ettevõtte strateegiamuutusest, mis rakendatuna perioodil 2009-2013 peaks muutma ehituskontserni senisest rahvusvahelisemaks, sh nime osas.

Kontserni emaettevõtte nõukogu poolt märtsis 2009 heakskiidetud strateegia järgmiseks viieks aastaks ei too kaasa muudatusi Kontserni äritegevuses.

LISA 36. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samasid arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Bilanss (konsolideerimata)

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	86 294	129 543	5 515	8 279
Nõuded ostjate vastu	82 441	141 711	5 269	9 057
Muud nõuded ja ettemaksud	87 985	82 579	5 623	5 278
Varud	18 007	12 118	1 151	774
Müügioteel vara	0	198	0	13
Käibevara kokku	274 727	366 149	17 558	23 401
Põhivara				
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	439 717	431 774	28 103	27 595
Muud pikaajalised nõuded	127 366	103 656	8 140	6 625
Kinnisvarainvesteeringud	0	4 984	0	319
Materiaalne põhivara	9 844	5 572	629	356
Immateriaalne põhivara	4 571	6 557	292	419
Põhivara kokku	581 498	552 543	37 164	35 314
VARAD KOKKU	856 225	918 692	54 723	58 715
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	55 361	25 157	3 538	1 608
Võlad hankijatele	144 457	107 266	9 232	6 856
Maksuvõlad	9 097	15 079	581	964
Muud võlad ja ettemaksud	91 192	349 321	5 828	22 326
Lühiajalised eraldised	816	505	52	32
Lühiajalised kohustused kokku	300 923	497 328	19 232	31785
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	206 922	86 766	13 225	5 545
Muud pikaajalised võlad	2 472	714	158	46
Pikaajalised eraldised	2 608	2 554	167	163
Pikaajalised kohustused kokku	212 002	90 034	13 549	5 754
KOHUSTUSED KOKKU	512 925	587 362	32 782	37 539
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital	307 567	307 567	19 657	19 657
Ülekurs	0	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	20 432	7 058	1 306	451
Jaotamata kasum (kahjum)	15 301	16 705	978	1 068
Omakapital kokku	343 300	331 330	21 941	21 176
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	856 225	918 692	54 723	58 715

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

	EEK´000		EUR´000	
	2008	2007 korrigeeritud*	2008	2007 korrigeeritud*
Müügitulu	1 032 884	1 227 675	66 013	78 463
Müüdüd toodangu kulu	922 448	1 069 686	58 955	68 365
Brutokasum	110 436	157 989	7 058	10 097
Turustuskulud	5 182	3 044	331	195
Üldhalduskulud	45 240	47 477	2 891	3 034
Muud äritulud	4 329	3 255	277	208
Muud ärikulud	-14 370	18 125	-918	1 158
Ärikasum (kahjum)	78 712	92 598	5 031	5 918
Finantstulud	58 010	38 413	3 708	2 455
Finantskulud	16 666	5 075	1 065	324
Finantstulud ja -kulud kokku	41 344	33 338	2 642	2 131
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	120 057	125 936	7 673	8 049
Tulumaks	15 817	5 468	1 011	349
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	104 240	120 468	6 662	7 699

* Turustuskulud kajastatakse eraldi kasumiaruandes kirjena alates 2008. aastast. Võrreldavuse tagamiseks on muudetud 2007. aasta kasumiaruande esitusviisi järgmiselt:

	EEK´000			EUR´000		
	2007	Korrigeeritud 2007	Muutus	2007	Korrigeeritud 2007	Muutus
Turustuskulud	0	3 044	3 044	0	195	195
Üldhalduskulud	49 090	47 477	-1 613	3 137	3 034	-103
Muud äritulud	3 255	3 255	0	208	208	0
Muud ärikulud	19 556	18 125	-1 431	1 250	1 158	-91

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

	EEK '000		EUR '000	
	2008	2007	2008	2007
Rahavood äritegevusest				
Laekumised ostjatelt	1 367 638	1 370 001	87 408	87 559
Maksed hankijatele	-1 157 034	-1 192 844	-73 948	-76 237
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-109 591	-87 615	-7 004	-5 600
Makstud tulumaks	-15 817	-5 468	-1 011	-349
Netorahavoog äritegevusest	85 196	84 074	5 445	5 373
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	-578	-995	-37	-64
Põhivara müük	0	134	0	9
Tütarettevõtete soetamine	-194 678	-1 116	-12 442	-71
Tütarettevõtete müük	0	627	0	40
Antud laenud	-70 657	-38 389	-4 516	-2 454
Antud laenude laekumised	43 500	50 300	2 780	3 215
Saadud dividendid	32 769	26 748	2 094	1 710
Saadud intressid	25 701	10 428	1 643	666
Netorahavoog investeerimistegevusest	-163 943	47 737	-10 478	3 051
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	187 235	0	11 966	0
Saadud laenude maksed	-44 697	-18 638	-2 857	-1 191
Makstud dividendid	-92 270	-46 135	-5 897	-2 949
Kapitalirendi maksed	-585	-486	-37	-31
Makstud intressid	-14 185	-5 375	-907	-344
Netorahavoog finantseerimistegevusest	35 498	-70 634	2 269	-4 514
Rahavoog kokku	-43 249	61 177	-2 764	3 910
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	129 543	68 366	8 279	4 369
Raha jäägi muutus	-43 249	61 177	-2 764	3 910
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	86 294	129 543	5 515	8 279

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

EEK'000	Aktia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	153 784	108 465	3 000	-8 252	256 997
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-46 135	-46 135
Kohustuslik reservkapital	0		4 058	-4 058	0
Fondiemissioon	45 318	0	0	-45 318	0
Emiteeritud aktsiakapital	108 465	-108 465	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	120 468	120 468
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	0	7 058	16 705	331 330
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-431 774
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	504 979
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2007	-	-	-	-	404 535
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	0	7 058	16 705	331 330
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-92 270	-92 270
Kohustuslik reservkapital	0	0	13 374	-13 374	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	104 240	104 240
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	0	20 432	15 301	343 300
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-439 717
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	549 898
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2008	-	-	-	-	453 481

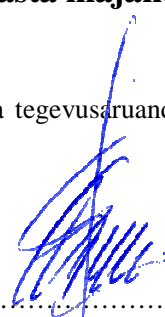
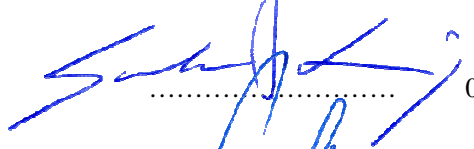

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata) (järgneb)

EUR'000	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	9 829	6 932	192	-527	16 425
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 949	-2 949
Kohustuslik reservkapital	0	0	259	-259	0
Fondiemissioon	2 896	0	0	-2 896	0
Emiteeritud aktsiakapital	6 932	-6 932	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	7 699	7 699
Saldo seisuga 31.12.2007	19 657	0	451	1 068	21 176
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-27 595
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	32 274
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2007	-	-	-	-	25 854
Saldo seisuga 31.12.2007	19 657	0	451	1 068	21 176
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 897	-5 897
Kohustuslik reservkapital	0	0	855	-855	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	6 662	6 662
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	0	1 306	978	21 941
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-28 103
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	35 145
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2008	-	-	-	-	28 983

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

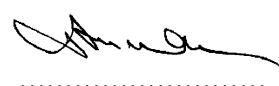
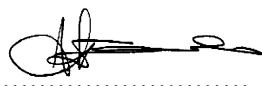

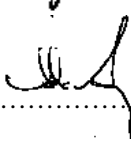

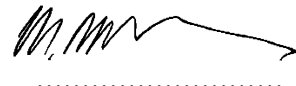
AS Nordecon International juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Jaano Vink	juhatuse esimees		06.04.2009
Sulev Luiga	juhatuse liige		06.04.2009
Priit Tiru	juhatuse liige		06.04.2009

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek, aktsionäride nimekiri ja emaettevõtte tegevusalade loetelu, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Toomas Luman	nõukogu esimees		15.04.2009
Alar Kroodo	nõukogu aseesimees		15.04.2009
Ain Tromp	nõukogu liige		15.04.2009
Andri Hõbemägi	nõukogu liige		15.04.2009
Tiina Mõis	nõukogu liige		15.04.2009
Meelis Milder	nõukogu liige		15.04.2009



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Nordecon International aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 38 kuni 106 esitatud AS Nordecon International konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Nordecon International konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 6. aprill 2009

KPMG Baltics AS

Andres Root
Vannutatud audiitor

Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

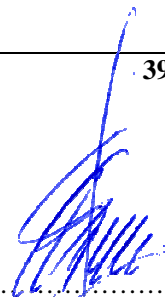
Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb AS Nordecon International üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

	EEK '000	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	281 415	17 986
2008. aasta puhaskasum	145 580	9 304
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2008	426 995	27 290

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	30 757	1 966
Reservkapitali täiendamiseks	5 212	333
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	391 026	24 991

Jaano Vink juhatusesimees  06.04.2009

Sulev Luiga juhatuseliige  06.04.2009

Priit Tiru juhatuseliige  06.04.2009

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Nordecon International üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (___ .05.2009) seisuga on alljärgnev:

1. AS Nordic Contractors

Äriregistrikood	10359185
Aadress	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aksia liik	Lihtaktsia
Aktsiate arv	18 807 464
Aksia nimiväärtus kroonides	10
Väärtpaberite omandamise aeg	2002; 2005; 2006

Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

EMTAK klassifikaator	EEK'000		EUR'000	
	2008	2007	2008	2007
4120 Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	733 916	661 659	46 906	42 288
4213 Silla- ja tunneliehitus	0	18 757	0	1 199
4291 Vesiehitus	276 413	443 694	17 666	28 357
4299 Muud rajatised	20 528	81 908	1 312	5 235
Ehitustegevus kokku	1 030 857	1 206 018	65 884	77 079
Muu müügitulu	2 027	21 657	130	1 384
Müügitulu kokku	1 032 884	1 227 675	66 013	78 463

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2009EMTAK klassifikaator

4120 Elamute ja mitteeluhoonete ehitus

4213 Silla- ja tunneliehitus

4291 Vesiehitus

4299 Muud rajatised