



MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	AS Eesti Ehitus
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Akadeemia tee 15B, 12618 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	372 6400 450
Faks	372 6312 229
Elektronpost	eestiehitus@eestiehitus.ee
Interneti kodulehekülg	www.eestiehitus.ee
Põhitegevusala	Ehitiste üldehitustööd (4521)
Majandusaasta algus	01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31.detsember 2006
Juriidiline vorm	Aktsiaselts
Tegevjuht	Jaano Vink
Audiitor	KPMG Baltics AS

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Aktsionäride nimekiri

Sisukord

KONTSERNI TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE DEKLARATSIOON	12
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD BILANSS	13
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	16
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	17
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	17
LISA 2. Raha ja raha ekvivalendid.....	24
LISA 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	24
LISA 4. Nõuded ostjate vastu.....	24
LISA 5. Muud nõuded ja ettemaksed.....	25
LISA 6. Edasilükkunud tulumaks.....	25
LISA 7. Varud	25
LISA 8. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	26
LISA 9. Sidusettevõtete aktsiad ja osad.....	28
LISA 10. Muud pikaajalised nõuded ja finantsinvesteeringud.....	30
LISA 11. Kinnisvarainvesteeringud	31
LISA 12. Materiaalne põhivara	32
LISA 13. Immateriaalne põhivara.....	33
LISA 14. Kapitali- ja kasutusrent	35
LISA 15. Laenukohustused	36
LISA 16. Maksuvõlad	37
LISA 17. Muud võlad ja ettemaksed.....	37
LISA 18. Eraldised.....	38
LISA 19. Omakapital.....	38
LISA 20. Pooleliolevad ehituslepingud	40
LISA 21. Osalemine ühisettevõtmistes	40
LISA 22. Segmendiaruandlus.....	40
LISA 23. Müüdud toodangu kulud.....	42
LISA 24. Üldhalduskulud	42
LISA 25. Muud äritulud ja -kulud	42
LISA 26. Finantstulud ja -kulud.....	43
LISA 27. Tulumaks.....	43
LISA 28. Tehingud seotud osapooltega.....	43
LISA 29. Tagatised ja panditud vara.....	45
LISA 30. Hinnangud.....	45
LISA 31. Bilansivälised kohustused.....	46
LISA 32. Tingimuslikud kohustused.....	46
LISA 33. Finantsriskide juhtimine.....	47
LISA 34. Bilansipäevajärgsed sündmused	48
Lisainformatsioon kontserni emaettevõtte kohta.....	49
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	53
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	54
KASUMI JAOTAMISE ETTEFANEK	55
ÜLE 10% AKTSIAID OMAVATE AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI.....	56

Kontserni tegevusaruanne

SISSEJUHATUS

2006. aastale tagasi vaadates saame nentida põhimõttelist ning murrangulist muutust kontserni elus. Ettevõtte aktsiate edukas noteerimine Tallinna Börsil tähendab ju ühelt poolt seniste arengute loogilist jätku, teiselt poolt aga selget sõnumit – me soovime olla avatud ja usaldusväärne partner oma klientidele, töötajatele ning investoritele, võttes samaaegselt suure vastutuse nende ootuste täitmiseks.

Eelmainitud sammu toetasid kindlasti ka positiivsed arengud nii Eesti ehitusturul kui ka majanduses tervikuna. Samas saime aimu ka kiire kasvuga kaasnevatest riskidest ning ohtudest, millele pärast rahulolevat tagasivaadet eelmisele perioodile tõsisemalt kriitiline pilk pöörata. Surve tööjõukulude kasvule, kvalifitseeritud töökäte puudus, piiratud ressursid üha kasvavate mahtude õigeaegseks realiseerimiseks – kõik need asjaolud mõjutasid tugevalt turul toimuvat. Möödunud aastal suutsime me kõnealuste probleemidega hästi hakkama saada, kuid täna on selge, et needsamad küsimused on jätkuvalt aktuaalsed ka 2007. aastal.

Kui tuua välja veel üks põhjus rahuloluks eelmise aastaga, siis kindlasti ei saa märkimata jätta meie töötajaid, kes tulid edukalt toime pakutud väljakutsetega ning näitasid jällekord, mida nad tegelikult väärt on. Vaadates majandusaasta aruande ilusaid, kuid siiski kuivi numbraid, peame tõsiselt mõtlema, kuidas oma tähtsaimat vara – töötajaid – edaspidigi hoida ja arendada. Selles on edu võti.

STRATEEGIA

Missioon

Meie missiooniks on olla oma klientidele parimaks partneriks hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel, aidates neil seeläbi kasvatada oma vara väärtust.

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

Visioon

Meie visiooniks on kasvada ehituskontserniks, mis suudab alati pakkuda pisut enam, kui klient oskab oodata.

Väärtused

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 ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

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.

Innovatiivsus

Oleme inseneridena uuendusmeelsed ja loovusele orienteeritud.

Kasutame optimaalselt infotehnoloogia poolt pakutavaid võimalusi.

Arendame oma töötajaid läbi järjepideva koolituse ja tasakaalustatud karjäärivõimaluste.

KONTSERNI STRUKTUUR

AS Eesti Ehitus on projektijuhtimise ja peatöövõtu korras hoonete ja rajatiste ehitamisele keskendunud ehituskontsern, mis tegutseb Eesti ja Ukraina ehitusturul. Sealhulgas tegutsetakse Eestis ka otsetöövõtjana teedehituse ja –hoolduse ning keskkonnaehituse ja betoonitööde valdkonnas.

Kontserni liikmesettevõtetest on emaettevõtte ja AS Linnaehitus tegevad ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise valdkonnas, AS ASPI koos oma tütarettevõtetega ehitab keskkonnarajatise ning teid ja teostab viimaste hooldust, OÜ Mapri Projekt teenib üle 2/3 oma müügitulust betoonitöödest, teostades samas projektijuhtimise ja peatöövõtu korras ka väiksemaid üldehitusobjekte, ning Eurocon OÜ on kontserni Ukraina ehitus- ja arendustegevust koordineeriv äriühing. Tema otsene tütarettevõtte Eurocon Ukraine LLC on ehituse peatöövõtu ning projektijuhtimise ettevõtte, kellele omakorda kuuluvad muuhulgas osalused erinevaid kinnisvaraprojekte arendavates ettevõtetes Kiievi lähipiirkonnas ja Lvovis.

Kontserni emaettevõtte on AS Eesti Ehitus, mis on registreeritud ja asub Tallinnas, Eestis. Alates 18.05.2006.a. on ettevõtte aktsiad noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas.

AS-i Eesti Ehitus 2006.a. auditeeritud majandustulemused on konsolideeritud emaettevõtte ja järgmiste konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete raamatupidamisaruannete põhjal:

AS Eesti Ehitus osalus				
Ettevõtte			31.12.2005	31.12.2006
AS Linnaehitus	tütarettevõtte	Eesti	100,0%	100,0%
AS ASPI	tütarettevõtte	Eesti	100,0%	100,0%
AS Järva Teed	tütarettevõtte	Eesti	100,0%	100,0%
OÜ Hiiu Teed	tütarettevõtte	Eesti	100,0%	100,0%
OÜ Mapri Projekt	tütarettevõtte	Eesti	52,0%	52,0%
Estcon OY	tütarettevõtte	Soome	100,0%	100,0%
OÜ EE Ressursid	tütarettevõtte	Eesti	100,0%	100,0%
OÜ Eurocon	tütarettevõtte	Eesti	64,0%	64,0%
Eurocon Ukraine LLC	tütarettevõtte	Ukraina	64,0%	61,4%
Eurocon West LLC	tütarettevõtte	Ukraina	0,0%	61,4%
Bukovina Developments LLC	tütarettevõtte	Ukraina	0,0%	60,8%
Passage Theatre LLC	tütarettevõtte	Ukraina	64,0%	55,3%
OÜ Kaurits	tütarettevõtte	Eesti	0,0%	52,0%
V.I. Center LLC	sidusettevõtte	Ukraina	42,7%	38,7%
SIA Abagars	sidusettevõtte	Läti	0,0%	34,3%
Eurobeton LLC	sidusettevõtte	Ukraina	0,0%	30,7%
Technopolis-2 LLC	sidusettevõtte	Ukraina	32,0%	30,7%
EA Reng Proekt LLC	sidusettevõtte	Ukraina	0,0%	31,3%
OÜ Kastani Kinnisvara	sidusettevõtte	Eesti	0,0%	26,0%

2006.a. toimusid kontserni struktuuris järgnevad olulised muutused:

- aprillis 2006.a. müüdi 4%-line osalus OÜ Eurocon 100%-lisest tütarettevõttest Eurocon Ukraine LLC-st viimase tegevjuhile Oleg Drin-ile, mille tulemusena kuulub OÜ-le Eurocon Eurocon Ukraine LLC-st 96% ja AS-ile Eesti Ehitus, arvestades vähemusosalusi OÜ-s Eurocon, 61,4% Eurocon Ukraine LLC-st;
- septembris asutasid Eurocon Ukraine LLC ja Eesti ettevõtte EA Reng AS Ukrainas arhitektuurse ja konstruktiivse projekteerimisega tegeleva ettevõtte EA Reng Proekt LLC;

- septembris sõlmis AS ASPI lepingu 52%-lise osaluse soetamiseks juhtivas teede-ehituse ja mullatöömashinade rendiettevõttes OÜ Kaurits, lisaks on kontsern läbi viimase tütarettevõtte SIA Abagars esindatud nüüd ka Läti turul. Detsembri lõpuks viidi lõpule kõik osaluse omandamiseks vajalikud toimingud ning aasta lõpu seisuga kajastuvad kontserni konsolideeritud aruannetes OÜ Kaurits varad, kohustused ja omakapital;
- novembris kaasati V.I. Center LLC-sse uus kaasinvestor AG ECE European City Estates. Tehingu tulemusena kuulus 2006. aasta lõpu seisuga V.I. Center LLC-s Eurocon Ukraina LLC-le 52%-line, AG-le ECE European City Estates 24%-line, hr Volodymir Pechenikule 13%-line ja OÜ-le Eurocon 11%-line osalus. Arvestades vähemusosalusi OÜ-s Eurocon ja Eurocon Ukraine LLC-s kuulus AS-ile Eesti Ehitus V.I. Center LLC-s tehingutejärgselt kokku 38,99%-line osalus. Mainitud ettevõtte omab pikaajalist rendilepingut 4,3 ha suurusele äriotstarbelisele krundile Kiiev – Borispol kiirtee ääres, millele rajatakse ärihooned mahus kuni 60 000 ruutmeetrit, sealhulgas kuni 300 toaga Radisson SAS Airport Hotel Kiev;

Kontserni ettevõtetes töötas 2006.a. kokku keskmiselt 871 inimest, (sh väljaspool Eestit 50). Insener-tehnilise personali osakaal kontserni töötajate koguarvust on 37,8%. 2006.a. tööjõukulud olid 17,5 miljonit eurot, kasvades aastataguse ajaga võrreldes 50,2%. Insener-tehnilise personali koolitusi rahastati kokku 123 tuhande eurot eest (2005.a. 106 tuhat eurot).

Töötajate keskmine arv kontsernis

Periood	ITP	Töölised	Keskmine kokku
2006	329	542	871
2005	261	461	722
2004	217	393	610

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Üldkoosolek

Üldkoosolek on Kontserni kõrgeim juhtimisorgan. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas mitte hiljem kui kuue kuu jooksul pärast majandusaasta lõppu. Erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku seaduses ja põhikirjas sätestatud juhtudel ning vastavalt vajadusele.

2006. aastal toimus korraline üldkoosolek 01. aprillil, mil otsustati 2005.a. majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine ja audiitori kinnitamine. Lisaks toimus aktsiate avaliku emissiooniga seonduvalt kaks erakorralist üldkoosolekut, millel kinnitati vastavalt muudetud põhikiri ja aktsiakapitali suurendamine fondi emissiooni teel ning aktsiakapitali suurendamine uute aktsiate emiteerimise teel.

Esimene aktsionäride üldkoosolek börsil noteeritud ettevõtteks toimub kevadel 2007.a. ning selle läbiviimisel kavatseme järgida Hea Ühingujuhtimise Tava nõudeid.

Nõukogu

AS Eesti Ehitus nõukogu planeerib Kontserni tegevust ja korraldab Kontserni juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle, samuti annab nõusoleku tehingutele, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest. Põhikirja järgi koosneb AS Eesti Ehitus nõukogu kolmest kuni seitsmest liikmest. Nõukogu liikmed valitakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. 2006. aastal toimus kaksteist nõukogu koosolekut.

AS Eesti Ehitus nõukogu on kuueliikmeline ning sellesse kuuluvad nõukogu esimees Toomas Luman, nõukogu aseesimees Alar Kroodo ning nõukogu liikmed Tiina Mõis, Meelis Milder, Mait Schmidt ja Ain Tromp.

Nõukogu koosseis on valitud põhimõttel, et tuumikaktsionäri esindavad kaks (Toomas Luman ja Mait Schmidt) ning väikeaktsionäre ja kontserni tütarettevõtteid kaks (Alar Kroodo ja Ain Tromp) liiget ning sõltumatuid liikmeid on samuti kaks (Tiina Mõis ja Meelis Milder).

Kontserni nõukogu liikmetele on 2006.aastal arvestatud tasusid 67 tuhat eurot ja kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogude liikmetele 250 tuhat eurot. 2005.a. olid vastavad näitajad 31 tuhat eurot ja 42 tuhat eurot.

Juhatus

AS'i Eesti Ehitus juhib juhatus, mis koosneb põhikirja järgi ühest kuni viiest liikmest. Juhatusel liikmed valitakse nõukogu poolt kolmeks aastaks.

AS'i Eesti Ehitus juhatus on neljaliikmeline ja sellesse kuuluvad juhatusel esimees Jaano Vink (omas 31.12.2006.a. seisuga 16 500 aktsiat), tehniline direktor Avo Ambur (15 461 aktsiat), finantsdirektor Andri Hõbemägi (17 000 aktsiat) ja ehitusdirektor Erkki Suurorg (2 075 aktsiat). Juhatusesiseselt tegelevad Jaano Vink ja Andri Hõbemägi peamiselt kontserni kui terviku juhtimisküsimustega, samas kui Avo Ambur ja Erkki Suurorg on keskendunud enam emaettevõtte põhitegevuse juhtimisele.

Tütarettevõtteid juhivad Margus Vaim (AS ASPI juhatusel esimees), Kalev Kase (AS Linnaehitus juhataja), Andres Erm (OÜ Eurocon juhatusel esimees) ja Priit Jaagant (OÜ Mapri Projekt juhatusel liige).

2006. aastal on AS-i Eesti Ehitus juhatusel liikmetele arvestatud tasusid 591 tuhat eurot ja kontserni kuuluvate tütarettevõtete juhatusel liikmetele 573 tuhat eurot. 2005.aastal olid vastavad näitajad 358 tuhat eurot ja 286 tuhat eurot. Teenistuslepingute konfidentsiaalsuse tõttu ei avalda AS Eesti Ehitus juhatusel liikmete tasusid eraldi.

Juhatusel liige tegutseb teenistuslepingu alusel, mis sätestab muuhulgas tema tööülesanded ja tasustamise alused. Juhatusel liikme tasu koosneb teenistustasust ja ettevõtte kasumlikkusest sõltuvast lisatasust. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel liikmel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.

AS'is Eesti Ehitus ei ole kasutusel ei optiooni- ega kogumispensioniprogramme.

Audiitor

AS Eesti Ehitus audiitor on AS KPMG Baltics, kes viib aastaaruande auditi läbi kaheosalisena – aastasiseselt ja pärast majandusaasta lõppu – ning teostab samuti temalt eraldi tellitud siseauditeid ja nõustab maksuküsimustes. AS'i Eesti Ehitus juhtivaudiitor on Andris Jegers ning täitev audiitor Eeli Lääne. AS KPMG Baltics on kontserni audiitoriks alates 1996. aastast.

Juhtimissüsteem ja sisekontroll

Ettevõtte sisekontroll on korraldatud kahetasandilisena. Esiteks kirjeldab AS Eesti Ehitus juhtimissüsteemi juhtimiskäsiraamat, sisaldades tegevuste kirjeldusi, mis on vajalikud organisatsiooni kvaliteeti ja keskkonda mõjutavate protsesside juhtimiseks. Süsteem on vastavuses ISO 9001 ja ISO 14001 standardi nõuetega ning seda auditeerib ettevõttesiseselt ettevõtte kvaliteediosakond ning ettevõtteväliselt Det Norske Veritas.

Teiseks viib AS KPMG Baltics läbi ettevõtte nõukogu ja juhatusel tellimusel temaatilisi siseauditeid. Vastavalt aastateks 2005 ja 2006 kinnitatud siseauditi tööplaanile viidi AS-is Eesti Ehitus läbi võimalike probleemide analüüs ning seejärel kolm siseauditit kulujuhtimise süsteemist, ettevõttesisesest aruandlusest ja tugifunktsioonide töökorraldusest. AS-is ASPI on 2006. aasta lõpus alustatud ja 2007. aasta algul lõpetatud ettevõttesesest protsesside üldine analüüs ning jätkub töö üksikute valdkondade auditeerimisel.

MÜÜGITULU JA SEGMENTID

AS Eesti Ehitus 2006.a. müügitulud olid 160 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta võrreldava perioodiga 49,5%. Müügitulust 54% andis hoonete ehitus (kasv 53,5%) ning 46% rajatiste ehitus (kasv 43,6%). Geograafiliselt teenisime 91,5% müügitulust Eestist ja 8,5% Ukrainast (vastavalt 93,5% ja 6,5% aasta tagasi).

Müügitulu jaotus segmenditi

Ärisegmendid

	2004	2005	2006
Rajatised	53%	45%	46%
Hooned	47%	55%	54%

Kontserni tulude struktuur on vastavuses kontserni pikaajalise tasakaalustatud tuludestruktuuri eesmärgiga hoida rajatiste ja hoonete osakaalu ligikaudu võrdsena, säilitamaks konkurentsivõime ja kohalolek kõikides olulistest ehitusturu segmentides.

2005. aastaga võrreldes on hoonete segmendis tõusnud suurimaks alamsegmentiks ärihoonete ehitus, kuid kiireima kasvumääraga on olnud korterelamute ehitus.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis

Hooned

	2004	2005	2006
Korterelamud	10%	11%	17%
Ühiskondlikud hooned	44%	35%	18%
Ärihooned	24%	37%	41%
Tööstus- ja laohooned	22%	17%	24%

Rajatiste segmendi suurim alamsegment on teedehitus ja –hooldus, olles ühtlasi terve kontserni suurim alamsegment. Kiireimat kasvu on rajatiste ehituses näidanud aga keskkonnaehituse alamsegment.

Aastasiseselt on ehitustegevus selgelt hooajaline, mil teise ja kolmanda kvartali jooksul teenitakse pea 60% aasta müügituludest ning koos neljanda kvartaliga kuni 85%. Meie puhul süvendab sesoonsust eelkõige teede- ja keskkonnaehituse kui ilmastikust sõltuva tegevuse märkimisväärne osa kontserni kogutuludes, milles suuremahuline tegevus algab tavapäraselt teise kvartali keskpaigas. Kontserni müügitulude aastasisene protsentuaalne jaotus on alljärgnev:

Müügitulu aastasisene jaotus

Aasta	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
2006	14%	23%	33%	30%
2005	19%	22%	34%	25%
2004	15%	26%	31%	28%

Kontserni sõlmitud ehituslepingute teostamata osa maht oli 2006.a. lõpu seisuga 157 miljonit eurot, võrrelduna aastataguse 79 miljoni euroga.

KASUMLIKKUS JA RAHAVOOG

Kontserni brutokasumlikkus on majandusaasta jooksul paranenud 1,7% võrra, jõudes tasemele 12,2% müügituludest (10,5% 2005.a.). Brutokasumi kujunemist enim mõjutavad tööjõukulud ja alltöövõtu- ning materjalikulud on kasvanud aeglasemalt (vastavalt 33,6% ja 49,1%) kui müügitulud, olles seega mõlemad brutokasumlikkuse paranemise allikaiks.

Üldhalduskulude suhe müügituludesse oli 2006.a. 5,0% (4,3% aasta tagasi), olles võrreldava perioodi suhtes kasvanud müügituludest 23,9% kiiremini, põhjustatuna peamiselt tööjõukulude kasvust, millest omakorda lõviosa oli põhjustatud kasumlikkuse paranemiselt töötajate poolt teenivatest lisatasudest.

Ärikasumi määr moodustas 2006.a. 8,1% müügitulust (7,0% aasta tagasi), ärikasumi määr, arvestamata põhivara ja kinnisvara müügi kasumeid, aga 7,0% müügitulust (6,2% aasta tagasi).

Kokku teeniti 2006.a. arandnetel puhaskasumit 12,0 miljonit eurot (2005.a. 6,0 miljonit eurot), millest emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa moodustas 11,2 miljonit eurot (2005.a. 5,5 miljonit eurot).

Netorahavoog äritegevusest on samal tasemel aastataguse ajaga, olles küll kogutulemina 3,5 miljonit eurot (aasta tagasi 9,6 miljonit eurot), kuid sealhulgas on hankijatele makstud arendamiseks ja edasimüügiks soetatud kinnistute eest ligi 6,1 miljonit eurot. Rahavood investeerimistegevusest (2006.a. – 2,4 miljonit eurot, 2005.a. –14,9 miljonit eurot) kahanesid märgatavalt. Ühest küljest on see seletatav 2005. aastal toimunud suuremahuliste tehingutega AS ASPI ja AS Linnaehitus vähemusosaluste soetamisel, kuid teisipidi on selgelt näha investeerimistegevuse ühtlasem jaotumine põhivara ja arendusotstarbeliste maatükkide soetamise ning arendusotstarbeliste tütar- ja sidusettevõtete soetamise ning viimaste rahastamise näol.

Finantseerimistegevuse rahavoogu on iseloomustanud ühelt poolt laekumised aktsiaemissioonist netosummas 7,9 miljonit eurot, teiselt poolt aga laenumahu vähendamine nii käibekapitalilaenude, kuid ka partnerite rahastatud arenduslaenude arvelt, viies kapitalistruktuuri iseloomustava netolaenude suhte laenudesse ja omakapitali (nn finantsvõimenduse) aastataguselt 26%-i tasemelt 15%-le. Usume, et see loob kapitalistruktuuris võimaluse täiendava kasvu rahastamiseks.

OLULISEMAD SUHTARVUD JA NÄITAJAD

Suhtarv / näitaja	2004	2005	2006
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	3 000 000	13 606 318	14 837 796
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	1,18	0,41	0,75
Müügitulu kasv	47,5%	5,4%	49,5%
Keskmine töötajate arv	610	722	871
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	166	148	184
Tööjõukulude määr müügitulust, %	9,2%	10,9%	11,0%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	3,4%	4,3%	5,0%
EBITDA, tuhat eurot	7 633	9 194	14 979
EBITDA määr müügitulust, %	7,5%	8,6%	9,4%
Brutokasumi määr müügitulust, %	9,6%	10,5%	12,2%
Äri kasumi määr müügitulust, %	6,1%	7,0%	8,1%
Äri kasumi määr ilma põhivara ja kinnisvara müügikasumita, %	6,0%	6,2%	7,0%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	5,0%	5,6%	7,5%
Investeeringut kapitali tootlus, %	40,4%	31,1%	33,7%
Varade tootlus, %	21,2%	15,8%	17,4%
Omakapitali tootlus, %	59,8%	59,9%	56,1%
Omakapitali osakaal, %	32,5%	20,2%	34,9%
Finantsvõimendus, %	-13,9%	26,3%	14,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,28	1,08	1,33
Ehituslepingute teostamata osa, tuhat eurot	51 902	78 761	156 802

Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv

Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu

Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / müügitulu

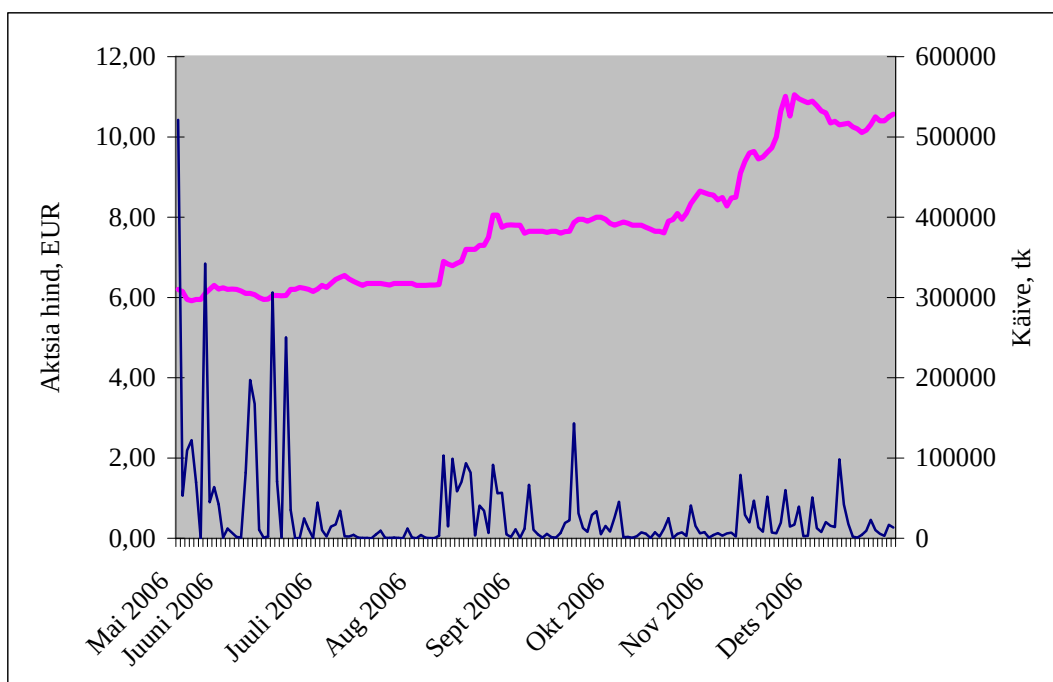
EBITDA = Äri kasum + Impulss

$EBITDA \text{ määr müügitulust} = EBITDA / \text{Müügitulu}$
 $Brutokasumi \text{ määr müügitulust} = Brutokasum / \text{Müügitulu}$
 $\ddot{A}rikasumi \text{ määr müügitulust} = \ddot{A}rikasum / \text{Müügitulu}$
 $\ddot{A}rikasumi \text{ määr ilma varamüügi kasumita} = (\ddot{A}rikasum - \text{p\ddot{o}hivara m\ddot{u}ügikasum} - \text{kinnisvara m\ddot{u}ügikasum}) / \text{Müügitulu}$
 $Puhaskasumi \text{ määr müügitulust} = \text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Müügitulu}$
 $\text{Investeeritud kapitali tootlus} = (\text{Kasum enne tulumaksustamist} + \text{intressikulud}) / \text{Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused} + \text{omakapital)}$
 $\text{Varade tootlus} = \ddot{A}rikasum / \text{Perioodi keskmine varad kokku}$
 $\text{Omakapitali tootlus} = \text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine omakapital kokku}$
 $\text{Omakapitali osakaal} = \text{Omakapital kokku} / \text{Kohustused ja omakapital kokku}$
 $\text{Finantsv\ddot{o}imendus} = (\text{Intressikandvad kohustused} - \text{raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{omakapital})$
 $\text{L\ddot{u}hiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{K\ddot{a}ibevara kokku} / \text{L\ddot{u}hiajalised kohustused kokku}$

ETTEV\ddot{O}TTE AKTSIA

AS Eesti Ehitus aktsia on noteeritud Tallinna B\ddot{o}rsi p\ddot{o}hinimekirjas alates 18. maist 2006.a. Noteeritud v\ddot{a}ärtpaberite arv on 15 378 364 ja aktsia nimiv\ddot{a}rtus on 10 krooni (0,64 eurot). Tallinna B\ddot{o}rsil on aktsia s\ddot{u}mboliks EEH1T.

2006.a. jooksul kaubeldi 5,023 miljoni ettev\ddot{o}tte aktsiaga. Aktsia avamishind b\ddot{o}rsil oli 6,20 eurot ning see t\ddot{o}usis 31. detsembriks 2006.a. 10,57 eurotni, tehes AS Eesti Ehitus turuv\ddot{a}rtuseks aasta l\ddot{o}pu seisuga 162,5 miljonit eurot. Vaadeldaval perioodil oli aktsia k\ddot{o}rgeim hind 12,0 eurot, madalaim hind 5,86 eurot ja aktsia hind kasvas alates kauplemise algusest 70,5%.



2006.a. l\ddot{o}pu seisuga oli AS-il Eesti Ehitus 1852 aktsion\ddot{a}ri. Ettev\ddot{o}tte suurimaks aktsion\ddot{a}riks on AS Nordecon (endise \ddot{a}rinimega AS EE Grupp).

Suurimad aktsion\ddot{a}rid 31.12.2006.a. seisuga

	Aktsiate arv	Osalus
AS Nordecon	10 172 650	66,15%
Nordea Bank Finland PLC / non-resident legal entities	801 159	5,21%
Carnegie Investment Bank AB	341 345	2,22%
Ain Tromp	339 480	2,21%

ASM Investments OÜ	284 800	1,85%
Kalev Kase	279 796	1,82%
JP Morgan Chase Bank / Dekabank Deutsche Girozentrale	250 000	1,63%
Martin Sööt	228 924	1,49%
ING Luxembourg S.A.	200 250	1,30%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	190 050	1,24%
Raul Rebane	178 052	1,16%
Aivo Kont	169 740	1,10%
Bank Austria Creditanstalt AG clients	130 099	0,85%
Teised	1 812 019	11,78%
Kokku	15 378 364	100,00%

RISKID

Äririskid

Esmase sammuna tegevusriskide juhtimisel ja ennetamisel Eestis on nii AS Eesti Ehitus, AS Aspi, AS Linnaehitus kui ka OÜ Mapri Projekt juurutanud rahvusvaheliselt tunnustatud ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise süsteemi, mida järgitakse juba aastaid. Lisaks on nii AS Eesti Ehitus kui AS Aspi juurutanud keskkonnajuhtimise süsteemi ISO 14001. Kokku töötab kontserni ettevõtetes igapäevaselt 11 kvaliteedikontrolli ja tööohutusega tegelevat spetsialisti.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted 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 AS-i Eesti Ehitus kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiieraldiste reserv, mis 2006. aasta lõpuks moodustas kokku 409 tuhat eurot (aasta tagasi 301 tuhat eurot).

Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt aga toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, 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. Aastavahetuse seisuga hindame oma klientide maksekäitumist heaks.

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.

Intressiriskid

Kontserni poolt Eesti ja Ukraina pankadelt võetud laenud on fikseeritud intressimääraga. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanketööd on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas; Eestis seega Eesti kroonis ja Ukrainas ukraina grivnas. Ukrainas võib esineda üksikuid materjalide tarneid, mille arveldusvaluutaks on euro. Samuti arveldab kontserni emaettevõtte AS Eesti Ehitus oma Ukraina tütarettevõtte Eurocon Ukraine LLC-ga eurodes, kuid mitte olulises mahu. Arvestades, et Ukraina grivna kursi kõikumine USA dollari suhtes jääb väga väikesesse vahemikku, eksisteerib sellest tulenevalt Ukrainas grivna kursikõikumistes euro suhtes valuutarisk, kuid võimalused selle riski maandamiseks koostöös kohalike pankadega on pea olematud.

Majanduskeskkond

Viimaste aastate kiire majanduskasv Eestis (2004.a. 8,1%, 2005.a. 10,5%, 2006.a. esialgsetel hinnangutel ca 11%) on avaldanud kindlasti soodsat mõju läbi ehitussektori tõusu ka kontserni finantsseisundile. Lisaks on Eesti liitumine Euroopa Liiduga andnud võimaluse osaleda suhteliselt edukalt olulistel infrastruktuuri- ja keskkonnaehituse projektide hangetel – sama tendentsi jätkumist on kindlasti näha ka lähematel aastatel. Elamuehitusturu tormilise arenguga suutsime siiski kaasa minna vaid Tartus, kus AS Linnaehitus on realiseerinud mitmeid kasumlikke projekte. Üldise optimismi taustal ei saa aga märkimata jätta mõningate kiire kasvuga kaasnevate probleemide esilekerkimist 2006. aastal, millised võivad hakata mõjutama ka ehitusettevõtete finantstulemusi tulevikus. Nendeks on süvenenud kvalifitseeritud tööjõu puudusega allhankijatel ning ehitusmaterjalitööstuse tegevusega võimsuste piiril kaasnev ehitushindade tõus, aga ka võimalikud seonduvad tagasilöögid üldises kvaliteedis. Samuti muutus 2006. aastal oluliseks mõjuriks ehitiste realiseerimisel projekteerimisvõimsuste allajäämine kiirelt kasvavatele mahtudele.

Dividendipoliitika

Ettevõtte aktsionäridele viimaste aastate lõikes väljamakstud dividendide maht on kasvanud 1,917 miljoni euron ja selle määramisel on lähtutud nii tuumikaktsionäri AS Nordecon dividendiootusest kui ka kontserni optimaalsest laenu- ja omakapitali mahust, mis võimaldaks jätkata investeringuid senises tempos.

Arvestades 2006. aasta majandustulemusi ning ettevõtte dividendipoliitikat, loeb juhatus põhjendatuks teha korralisel üldkoosolekul aktsionäridele ettepanek kinnitada dividendideks 0,19 eurot aktsia kohta.

VÄLJAVAATED 2007. AASTAKS

Olulisi muutusi kontserni tegevuse senistes väljaöeldud põhimõtetes 2007. aastal ette näha ei ole. Kohandamaks end veelgi turul toimuvatele protsessidele, püüame keskenduda senisest rohkem oma tegevuse tugevatele külgedele ning pöörame suurima tähelepanu põhitegevuse tõhususe kindlustamisele. Kindlasti peaks hakkama positiivset mõju avaldama ka muutused senise ülikiire kasvuga kinnisvaraarenduse sektoris, kus näeme nõrgemate ning ebaprofessionaalsete tegijate järkjärgulist hääbumist ning seeläbi ehk ka vabanevaid ressursse ülalmainitud probleemide leevendamiseks. Endiselt oleme optimistlikud investeringute osas infrastruktuurirajatistesse, mis kindlasti hakkavad lähiaastatel mängima ehitusturul senisest veelgi olulisemat rolli. Nimetatud tendentsid kokku lubavad eeldada, et üllatada ei tohiks kedagi turul toimuda võivad edasised ühinemised ja ülevõtmised.

Juhatuse deklaratsioon

AS Eesti Ehitus juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

-Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;

-raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

-kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 28.03.2007, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

-AS Eesti Ehitus ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink juhatusesimees 28.03.2007

Avo Ambur juhatuseliige 28.03.2007

Andri Hõbemägi juhatuseliige 28.03.2007

Erkki Suurorg juhatuseliige 28.03.2007

Juhatuseliige _____

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri [signature]
KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	9 969	10 702
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	137	1 600
Nõuded ostjate vastu	4	24 340	13 482
Muud nõuded ja ettemaksed	5	8 287	6 380
Edasilükkunud tulumaks	6	65	0
Varud	7	17 395	6 376
Käibevara kokku		60 193	38 540
Põhivara			
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	9	1 354	1 362
Muud pikaajalised nõuded	10	2 106	687
Kinnisvarainvesteeringud	11	381	2 339
Materiaalne põhivara	12	14 296	8 620
Immateriaalne põhivara	13	10 548	8 426
Põhivara kokku		28 685	21 434
VARAD KOKKU		88 878	59 974

KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15	4 475	7 519
Võlad hankijatele		11 759	8 256
Maksuvõlad	16	2 743	1 866
Muud võlad ja ettemaksed	17	25 873	17 815
Lühiajalised eraldised	18	288	186
Lühiajalised kohustused kokku		45 138	35 642
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	15	12 528	10 247
Muud pikaajalised võlad	17	31	1 862
Pikaajalised eraldised	18	121	131
Pikaajalised kohustused kokku		12 680	12 240
KOHUSTUSED KOKKU		57 818	47 882

OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		2 511	783
Aktiivkapital	19	9 829	2 225
Ülekurss	19	6 932	523
Kohustuslik reservkapital	19	266	266
Realiseerumata kursivahed	19	140	51
Jaotamata kasum (kahjum)	19	11 382	8 244
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		28 549	11 309
OMAKAPITAL KOKKU		31 060	12 092
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		88 878	59 974

Juhatuse liige _____

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumäev 28.03.2007

Signature/allkiri _____

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	22	160 025	107 017
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	23	140 434	95 764
Brutokasum		19 591	11 253
Üldhalduskulud	24	8 036	4 633
Muud äritulud	25	1 716	1 189
Muud ärikulud	25	326	279
Äri kasum (kahjum)		12 945	7 530
Finants tulud ja -kulud			
Finants tulud	26	1 175	408
Finants kulud	26	1 217	707
Finants tulud ja -kulud kokku		-42	-299
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	9	-63	-1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		12 840	7 230
Tulumaks	27	820	1 224
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		12 020	6 006
sh emaettevõtja aktsionäride osa kasumist		11 185	5 548
vähemusosaluse osa kasumist		835	458
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides)	19	0.75	0.41
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	19	0.75	0.41

Juhatuse liige _____



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumipäev 28.03.2007 14/56

Signature/alkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes

	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt		181 428	128 243
Maksed hankijatele		-160 008	-109 626
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-16 988	-7 797
Makstud tulumaks		-919	-1 224
Netorahavoog äritegevusest		3 513	9 596
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	12	-1 285	-805
Immateriaalse põhivara soetamine	13	-673	-7
Põhivara müügitulu		706	329
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	11	-215	-2 173
Arendamise eesmärgil soetatud kinnistute müük		3 401	0
Tütarettevõtete soetamine	8	-3 658	-11 057
Sidusettevõtete soetamine	9	-517	-1 346
Tütarettevõtete müük	8	234	497
Sidusettevõtete müük	9	1 187	0
Antud laenud	5;10	-2 159	-441
Antud laenude laekumised	5;10	381	0
Saadud intressid		220	90
Muud investeeringud		0	-22
Netorahavoog investeerimistegevusest		-2 378	-14 935
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktsiate emiteerimine	19	7 859	832
Saadud laenud	15	3 442	16 359
Saadud laenude maksed	15;28	-10 090	-2 107
Makstud dividendid		-2 055	-2 978
Kapitalirendi maksed	14	-1 748	-1 366
Makstud intressid	14;15	-827	-367
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-3 419	10 373
Rahavoog kokku		-2 284	5 034
Raha ja raha ekvivalendid 01.jaanuar		12 302	7 268
Valuutakursi muutus		-49	0
Raha ja raha ekvivalendid 31.detsember		9 969	12 302

Juhatuse liige _____

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumipäev 28.03.2007

Signature/allkiri *[Signature]*

KPMG, Tallinn

15/56

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital									
tuhandetes eurodes	Lisa	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustus- reservkapi- tal	Realisee- lik rumata kursivah- ed	Jaotamata kasum/kah- jum	Kokku	Vähemus osalus	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2005		1 917	0	192	-36	5 152	7 225	4 187	11 412
Valuutakursivahed		0	0	0	87	0	87	-8	79
Aruandeperioodi puhaskasum		0	0	0	0	5 548	5 548	458	6 006
Perioodi tulud ja kulud kokku		0	0	0	87	5 548	5 635	450	6 085
Väljakuulutatud dividendid		0	0	0	0	-1 790	-1 790	-1 188	-2 978
Emiteeritud aktsiakapital		308	523	0	0	0	831	0	831
Kohustuslik reservkapital		0	0	74	0	-74	0	0	0
Lisandunud vähemusosalus		0	0	0	0	-132	-132	377	245
Välja läinud vähemusosalus		0	0	0	0	-460	-460	-3 043	-3 503
Saldo seisuga 31.12.2005		2 225	523	266	51	8 244	11 309	783	12 092
Valuutakursivahed		0	0	0	89	0	89	86	175
Aruandeperioodi puhaskasum		0	0	0	0	11 185	11 185	835	12 020
Perioodi tulud ja kulud kokku		0	0	0	89	11 185	11 274	921	12 195
Väljakuulutatud dividendid	19	0	0	0	0	-1 917	-1 917	-138	-2 055
Fondiemissioon	19	6 676	-523	0	0	-6 153	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	19	928	7 415	0	0	0	8 343	0	8 343
Emissioonikulud	19	0	-483	0	0	0	-483	0	-483
Lisandunud vähemusosalus		0	0	0	0	23	23	945	968
Saldo seisuga 31.12.2006		9 829	6 932	266	140	11 382	28 549	2 511	31 060

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumplev 28.03.2007

Signature/alkiri

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

AS Eesti Ehitus (edaspidi Emaettevõtte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing. Emaettevõtte 31.12.2006 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi Kontsern) ning Kontserni osalust sidusettevõtetes. Kontserni peamine tegevusala on hoonete ja rajatiste ehitamine.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 28.03.2007.aastal. Raamatupidamise aastaaruande kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

AS Eesti Ehitus 2006. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on IAS regulatsioonina (EC 1606/2002) Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud tuhandetes eurodes. Kontsern on vabatahtlikult koostanud antud finantsaruanded tuhandetes eurodes vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Eesti kroonides koostatud finantsaruanded on kättesaadavad ettevõtte interneti kodulehel www.eestiehitus.ee.

Koostamise alused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Järgnevalt kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta ning Kontserni kuuluvad ettevõtted on neid põhimõtteid järjepidevalt rakendanud.

Teatud andmed on ümber klassifitseeritud, et tagada aruandeaasta ja eelmise aruandeperioodi andmete võrreldavus (vaata lisa 11).

IFRS-ga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute langetamist ja otsuste tegemist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid ja kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad põhimõtted varade ja kohustuste väärtuse hindamiseks, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnangud ja nende aluseks olevad eeldused vaadatakse perioodiliselt üle. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise ning tulevastel perioodidel.

Informatsioon hinnangute määramatuse ja kriitiliste hinnangute olulistest valdkondadest arvestuspõhimõtete rakendamise osas, millel on aruandes kajastatule oluline mõju, on kirjeldatud lisa nr 30.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Emaettevõtja ja Eestis asuvad tütarettevõtjad kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eesti krooni. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja kohustused seisuga 31. detsember 2006 on ümber hinnatud bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Välismaal asuvate äriüksuste arvestusvaluuta on kohaliku majanduskeskkonna ametlik valuuta. Nende äriüksuste varad ja kohustused, sealhulgas osaluste omandamistest tulenev firmaväärtus ja õiglase väärtuse ümberhindamine on kajastatud Eesti kroonis bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välismaal asuvate äriüksuste tulud ja kulud on konverteeritud Eesti krooniks tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel. Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel *Realiseerumata kursivahed*. Välismaal asuva äriüksuse osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahest tulu või kuluna.

Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes, mis on antud finantsaruannete arvestus- ja esitusvaluuta.

Konsolideerimine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontrollib tütarvõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarvõtte

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 28.03.2007

Signature/alkiri _____

KPMG, Tallinn

17/56

tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu käesoleval hetkel rakendatavat hääleõigust. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mitte kontrolli finants- ja tegevuspoliitika üle. Olulist mõju eeldatakse olevat juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Sidusettevõtted on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Konsolideeritud aruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa sidusettevõtete kasumitest ja kahjumitest peale nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui kontserni osa kahjumitest ületab sidusettevõtetesse tehtud investeeringu raamatupidamisväärtuse, siis raamatupidamisväärtust vähendatakse nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul, kui Kontsernil on tekkinud sidusettevõtte ees siduvaid kohustusi.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga sidusettevõttesse. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud realiseerimata kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerimata kasumid, kuid ainult ulatuses, mille osas ei ole tõendit väärtuse langusest.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha ja raha ekvivalente, finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid kohustusi ning lühi- ja pikaajalisi intressikandvaid võlakohustusi.

Finantsvara või –kohustise esmasel kajastamisel mõõdab ettevõtte seda õiglasest väärtuses, millele liidetakse – kui on tegemist õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande mittekajastatava finantsvara või kohustusega – ka tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või –kohustise omandamise või emiteerimisega.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli või tema lepinguline õigus selle rahavoo suhtes aegub. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Muid finantsvarasid ja –kohustusi kajastatakse hetkel, kui vastava instrumendi osas tekib lepinguline suhe.

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

Finantsvarad õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande kajastatakse õiglasest väärtuses ja õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumis või kahjumis.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontsernis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, miinus väärtuse langus.

Kõiki muid nõudeid (vintlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, miinus väärtuse langus.

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute summa koosneb bilansipäevaks teostatud ehitustööde eest saadaolevatest kogusummadest, mille eest ei ole arvet esitatud. Seda mõõdetakse otsekuluna pluss bilansipäevani kajastatud kasum miinus esitatud arved ja kajastatud kahjumid. Otsekulud sisaldavad kõiki vastava projektiga seotud

kulusid ning projektile jaotatud osa Kontserni lepingutäitmisega kaasnevatest fikseeritud ja muutuvatest üldkuludest tavapärase majandamise tingimustes.

Lõpetamata ehituslepingute summa kajastatakse bilansis muude nõuete ja ettemaksete all. Kui klientidelt laekunud maksete summa ületab kajastatud tulusid, kajastatakse erinevust bilansis lühiajaliste võlgade ja ettemaksete all.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse, kasutades kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind tavapärase majandustegevuse tingimustes, millest on lahutatud müügi ja selle lõpuleviimise kulud.

Varude allahindlusest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes allahindluse perioodi müüdud toodangu kuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud on bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse samu meetodeid ja määrasid nagu samalaadse materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber vaid juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis.

Materiaalne põhivara

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

Põhivarana kajastatakse need kontserni majandustegevuses kasutatavad olulised varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta..

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Juhul, kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et komponendiga kaasneb Kontsernile tulevikus tekkiv majanduslik kasu ja selle kulu on usaldusväärselt mõõdetav. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Maad ja lõpetamata ehitust ei amortiseerita. Ülejäänud materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	33 aastat
Masinad, tööriistad	3 – 5 aastat
Tootmiseadmed	7 – 10 aastat
Liikurmehhanismid	5 – 7 aastat
Sõiduautod, väikebussid ja veovahendid	5 – 7 aastat

Juhatusel liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

Soojakud ja konteinerid
Muu inventar

5 aastat
3 – 5 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid, kasulikud eluead ja jääkväärtused vaadatakse üle igal bilansipäeval.

Immateriaalne põhivara

Firmaväärtus

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni soetusmaksumus ületab omandatava identifitseeritavate varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglase väärtuse.

Vähemusosade soetamine

Tütarettevõtete vähemusosade soetamisel tekkinud positiivne firmaväärtus tähendab, et täiendava investeeringu maksumus ületab soetatud netovara jääkmaksumust väärtuspäeva seisuga.

Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Muu immateriaalne põhivara

Muu immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade osas viiakse igal aastal kas iga varaobjekti või siis raha genereeriva üksuse osas läbi vara väärtuse languse test. Selliseid immateriaalseid varasid ei amortiseerita. Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade kasulik eluiga vaadatakse üle igal aastal veendumaks, et tegemist on endiselt määramata kasuliku elueaga. Kui eluea määramatus on muutunud, siis kajastatakse muutust kasulikus elueas edasiulatuvalt.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ning seda rakendatakse üle kasuliku eluea alates kuupäevast, kui nad on kasutamiseks saadaval. Hinnangulised kasulikud eluead on alljärgnevad:

<u>Immateriaalse põhivara grupp</u>	<u>Kasulik eluiga</u>
Litsentsid, patendid	3-5 aastat
Kaubamärgid	5 aastat

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara, välja arvatud ehituslepingute varade, varude, kinnisvarainvesteeringute või edasilükatud maksukohustuse, väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Kui testimise tulemusena selgub, et vara või tema raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, kajastatakse väärtuse vähenemise kahjum. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Raha genereerivate üksuste osas kajastatud vara allahindlused allokeeritakse esmalt vähendamaks raha genereeriva üksuse või grupi firmaväärtuse bilansilist väärtust ning seejärel vähendamaks üksuse või grupi teiste varade bilansilise väärtuse vähendamiseks *pro rata* alusel.

Kaetava väärtuse arvutamine

Bilansis amortiseeritud kuluna kajastatud Kontserni nõuete kaetav väärtus arvutatakse tulevaste perioodide rahavoogude nüüdisväärtusena, diskonteerides seda algse efektiivse intressimääraga (st. nende finantsvarade algsel kajastamisel arvatud efektiivse intressimääraga). Lühiajalisi nõudeid ei diskonteerita.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

Teiste varade kaetavat väärtust kajastatakse kas nende neto müügihinnas või kasutusväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on suurem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse varade tulevased rahavood nende nüüdisväärtuseks, kasutades selleks maksude-eelset diskontomäära, mis kajastab jooksvat turuhinnangut raha ajaväärtusele ja vastava vara riskantsusele. Vara puhul, mis ei genereeri suures osas sõltumatuid rahavooge määratakse selle raha genereeriva üksuse, kuhu vastav vara kuulub, kaetav väärtus.

Vara allahindluse tühistamine

Tähtaja lõpuni hoitava väärtpaberi või amortiseeritud kuluna kajastatud nõude allahindlus tühistatakse, kui järgnev taastatava väärtuse kasv on objektiivselt seostatav sündmusega, mis järgnes allahindluse kajastamise hetkele.

Müügiks oleva aktsiainstrumenti investeringu allahindlust ei tühistata läbi kasumi või kahjumi. Kui müügiks oleva võlainstrumenti õiglane väärtus kasvab ja kas on objektiivselt seostatav sündmusega, mis järgnes allahindluse kajastamise hetkele, kajastatakse allahindluse summa kasumi või kahjumina.

Firmaväärtuse allahindlust ei tühistata.

Teiste varade puhul tühistatakse vara allahindlus juhul, kui on muutunud kaetava väärtuse määramise aluseks olevad hinnangud.

Vara allahindlus tühistatakse ainult selle ulatuseni, kuni tema bilansiline väärtus ei ületa bilansilist väärtust, mis tal oleks, arvestades kulumit, kui allahindlust ei oleks toimunud.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara ja sellega seotud kapitalirendi kohustus kajastatakse bilansis selle järgi, kumb on madalam, kas renditud vara õiglane väärtus või minimaalsete liisingmaksete nüüdisväärtus.

Minimaalsed liisingmaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu kajastatakse igas perioodis üle kogu rendiperioodi, et tekiks pidev perioodiline intressimäär rendikohustuse põhiosa jääkväärtusele. Tingimuslikke rendimakseid võetakse arvesse, alates rendimaksete muutumisest tähtaja lõpuni jäävate minimaalsete rendimaksete ulatuses.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna. Rendisoodustused kajastatakse rendikulu osana kogu rendiperioodi jooksul.

Eraldised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel, mille osas on Kontsernil olemasolev usaldusväärset hinnatav juriidiline kohustus ja on tõenäoline, et kohustuse täitmisega kaasneb majanduslike hüvede väljavool. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldisi 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.

Tulude arvestus

Niipea, kui ehituslepingu tulemust on võimalik usaldusväärset mõõta, kajastatakse tulu ja kulu teenuste müügist ehituslepingute täitmisel kasumiaruandes lähtudes valmidusastme meetodist. Lepingu tulu koosneb algselt lepingus kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- või muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärset hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde osas tehtud lepinguliste kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse ja teostatud tööde ülevaetuse tulemusena. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav summa koheselt kuluna.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

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

Finantstulud ja -kulud

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

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende määraga 28,21% (22/78) (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 29,87% (23/77)) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Ukrainas asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks, edasilükkunud tulumaks ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaks.

Ukraina majandusüksuste tulumaks on vastava aasta maksustatavale tulule bilansipäeval rakendatav kehtestatud tulumaks (25% 2006.a ja 2005.a) ja varasemate aastate tulumaksukohustusest tulenev korrigeerimine.

Ukraina majandusüksuste edasilükkunud tulumaksu kajastatakse bilansimeetodil, arvestades ajutisi erinevusi varade ja kohustuste bilansiliste väärtuste ja maksustatavate summade vahel. Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata järgmiste ajutiste erinevuste puhul: firmaväärtuse algne kajastamine, äriühendusse mittekuuluvate varade ja kohustuste esialgne kajastamine, mis ei mõjuta ei raamatupidamislikku ega maksustatavat kasumit, ja tütarettevõtete ning ühise kontrolli all olevate üksuste erinevuste puhul, eeldades, et ennustatavas tulevikus need ei muutu. Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse maksumääradega, mida kasutatakse ajutiste erinevuste puhul, kui need peaks erineva bilansipäeval kehtinud seadustest.

Edasilükkunud tulumaksu nõudeid kajastatakse tulevikus võimaliku maksustatava kasumi ulatuses, mille puhul ajutist erinevust saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksu nõuded vaadatakse üle igal bilansipäeval ja neid vähendatakse juhul, kui sellega seonduv maksutulu realiseerumine ei ole enam tõenäoline.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei teki Kontserni Eestis asumatel ettevõtetel erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkiks edasilükkunud tulumaksukohustus või -vara.

Tulevase dividendi tulumaksu kohta ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avalikustatakse lisas 19.

Segmendiaruandlus

Segmendid on Kontsernis eristatavad majandustegevuse osad, mis hõlmavad kas sarnaste kaupade ja teenuste pakkumist (ärisegmentid) või kaupade ja teenuste pakkumist erinevas majanduslikus keskkonnas (geograafilised segmentid) ning peegeldavad riske ja tulusid, mis erinevad teiste segmentide riskidest ja tuludest. Kontserni segmendiaruandluse esmane formaat põhineb ärisegmentidel.

Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid ning Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on vastu võetud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning nende muudatusi ja tõlgendusi, mis veel ei kehtinud 31.12.2006.a seisuga ja neid ei ole käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel järgitud. Allpool on esitatud kontserni hinnang uute standardite ja tõlgenduste võimaliku mõju kohta finantsaruannetele esmakordse rakendamise perioodil.

- IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustamine”. IFRS 7 rakendub aruandlusperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2007 või hiljem. Uus standard nõuab finantsinstrumentide olulisuse avalikustamist majandusüksuse finantspositsioonile ja tulemusele, samuti riski kvantitatiivse ja kvalitatiivse iseloomu

ning ulatuse avalikustamist. Standard nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsinstrumentide olulisusest ettevõtte finantsaruannetele.

- *IFRS 8 „Ärisegmendid”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2009 ja hiljem. Standard nõuab, et segmendiinformatsiooni avalikustamine põhineks ettevõtte osistel, mida juhtkond jälgib äriotsuste tegemisel. Ettevõtte juhtkond ei ole analüüse veel täielikult lõpetanud ega saa anda hinnangut standardi mõjule.
- *IAS 1 „Finantsaruannete esitamine muudatus: Omakapitali puudutava informatsiooni avalikustamine”*. IAS 1 muudatus rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2007 või hiljem. Standardi muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist finantsaruannetes Kontserni omakapitali osas.
- *IFRIC 7 „Finantsaruannete korrigeerimise rakendamine vastavalt IAS 29 Finantsaruandlus hüperinflatiivsetes majanduskeskkondades”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. märtsil 2006 ja hiljem. IFRIC 7 selgitab IAS 29 rakendamist hüperinflatoorseks muutunud majanduskeskonna mõjust eriti edailükkunud tulumaksu arvestusele. IFRIC 7 ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- *IFRIC 8 „IFRS 2 Aktsiapõhine makse rakendusala täpsustamine”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. mail 2006 ja hiljem. IFRIC 8 selgitab aktsiapõhise makse arvestust juhul, kui osa või kõiki saadud kaupu või teenuseid ei ole võimalik identifitseerida. IFRIC 8 ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- *IFRIC 9 „Varjatud tuletisinstrumentid – uuesti hindamine”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. juunil 2006 ja hiljem. IFRIC 9 nõuab, et varjatud tuletisinstrument tuleb eraldada vastavast põhilepingust ainult juhul, kui lepingut muudetakse. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei avalda IFRIC 9 mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- *IFRIC 10 „Vahearuanded ja varade väärtuse langus”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. novembril 2006 ja hiljem. IFRIC 10 keelab varasemas vahearuandes kajastatud firmaväärtuse, aktsiainstrumenti investearuande või bilansilises väärtuses kajastatud finantsvara allahindluse tagasipööramist. IFRIC 10 ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- *IFRIC 11 „IFRS 2 – Tehingud kontserni ja omaaktsiatega”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. märtsil 2007 ja hiljem. Ettevõtte puuduvad aktsiapõhiste maksetehingute kokkulepped, mistõttu IFRIC 11 ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele.
- *IFRIC 12 „Kontsessioonilepingud”*. Rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2008 ja hiljem. Ettevõtte ei ole sõlminud kontsessioonilepinguid, mistõttu IFRIC 12 ei avalda mõju ettevõtte finantsaruannetele.



LISA 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Arveldusarved pangas	2 127	4 901
Lühiajalised deposiidid	7 842	5 801
Kokku raha ja raha ekvivalendid	9 969	10 702

Üleöödeposiidi intressimäär bilansipäeva seisuga oli Hansapangas 3.374%, Sampo Pangas 3.15% ja Ühispangas 2.51%.

LISA 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Hansa Intressifondi osakud õiglase väärtuses	0	1 600
Muud aktsiad	137	0
Kokku lühiajalised finantsinvesteeringud	137	1 600

Lühiajaline finantsinvesteering summas 137 tuhat eurot on kajastatud soetusmaksumuses, sest õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata.

LISA 4. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjate tasumata arved	24 461	13 482
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-121	0
Kokku nõuded ostjate vastu	24 340	13 482

Ebatõenäoliselt laekuvad arved

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Algsaldo	0	-1
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	0	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-121	-4
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	0	5
Lõppsald	-121	0

Kahjum nõuete väärtuse langusest on kajastatud muudes ärikuludes.

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumpeev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

LISA 5. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ema- ja kontserniettevõtetele	652	2 047
Nõuded sidusettevõtetele	1 568	400
Muud lühiajalised nõuded	1 049	208
Nõuded tellijatele	3 701	3 091
Viitlaekumised	7	2
Käibemaksu ettemaks	504	105
Ettemaksed hankijatele	806	527
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 287	6 380

Selgitused nõuete kohta AS-le Nordecon ning teistele AS Nordecon kontserni kuuluvatele ettevõtetele ning sidusettevõtetele on toodud ka lisa 28.

Sidusettevõtetele on antud lühiajaline laen summas 364 tuhat eurot on klassifitseeritud pikaajaliseks, uusi laene on antud summas 1 507 tuhat eurot, intressinõuded laenudelt on suurenenud 60 tuhande eurot võrra ja tagasi on makstud laenu 381 tuhat eurot ulatuses. Muud nõuded sidusettevõtetele on suurenenud 334 tuhat eurot. Valuutakursside muutuse mõju on 12 tuhat eurot.

Muude lühiajaliste nõueteena on kajastatud ehituslepingute tellijatega seotud garantiinõuded, mille laekumistähtaeg on 2007.aasta jooksul.

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 20. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid.

LISA 6. Edasilükkunud tulumaks

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Valmidusastme korrigeerimise mõju	65	0
Kokku tulumaksu vara	65	0

Eurocon Ukraina LLC 2006. aasta tulumaksu korrigeerimissumma leidmiseks on tehtud provisjoni kuludele, mis ei kuulu mahaarvestamisele tuludest.

LISA 7. Varud

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Tooraine ja materjal	2 314	901
Lõpetamata toodang	7 134	3 458
Ostetud kaubad müügiks	7 947	2 017
Kokku varud	17 395	6 376

Materjalide jääk seisuga 31.12.2006 summas 2 314 tuhat eurot (31.12.2005 summas 901 tuhat eurot) koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teede hoolduseks varutud materjalidest. Aruandeaastal varude allahindlusi ei toimunud.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri 
KPMG, Tallinn

Lõpetamata toodanguna on kajastatud lõpetamata ehitusprojektidega seotud kulud bilansipäeva seisuga. Korterelamute ja teiste projektide osas jagunevad need alljärgnevalt:

tuhandetes eurodes	2006	2005
Korterelamute kulud	5 069	2 856
Muud ehitusprojektid	2 065	602
Kokku	7 134	3 458

Müügiks ostetud kaupadena on kajastatud elamuehituse tarbeks soetatud kinnistud summas 7 947 tuhat eurot . 31.12 2005 oli elamuehituse tarbeks soetatud kinnistuid 2 017 tuhat eurot.

LISA 8. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Kontserni kontroll

AS Eesti Ehitus on Eestis registreeritud äriühing. AS Eesti Ehitus aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil alates 2006. aasta 18. maist. AS-i Eesti Ehitus aktsiatest kuulub 66,15% AS-le Nordecon, kes on ka kogu kontserni emaettevõtte.

AS Eesti Ehitus Kontserni kuuluvad järgmised tütarettevõtted:

tuhandetes eurodes	Asukoha- maa	Osaluse % 2006	Aktsiakapital 31.12.2006	Osaluse % 2005	Aktsiakapital 31.12.2005	Põhitegevusala
AS Linnaehitus	Eesti	100,00	352	100,00	352	Üldehitus Teede ehitamine ja hooldus, rajatiste ehitamine
AS Aspi	Eesti	100,00	217	100,00	217	Teede ehitamine ja hooldus
AS Järva Teed	Eesti	100,00	128	100,00	128	Teede ehitamine ja hooldus
OÜ Hiiu Teed	Eesti	100,00	6	100,00	6	Teede ehitamine ja hooldus
OÜ Kaurits	Eesti	52,00	383	0,00	0	Mehhanismide rent Mäetööstuse
OÜ EE Ressursid	Eesti	100,00	6	100,00	6	juhtimine
OÜ Eurocon	Eesti	64,00	5	64,00	5	Ehitustööd
OÜ Mapri projekt	Eesti	52,00	26	52,00	26	Betoonitööd
Estcon OY	Soome	100,00	8	100,00	8	Üldehitus
Eurocon Ukraine LLC	Ukraina	61,44	3	64,00	3	Üldehitus
Passage Theatre LLC	Ukraina	55,30	240	64,00	240	Kinnisvara
Eurocon West LLC	Ukraina	61,44	6	0,00	0	Üldehitus
Bukovina Development LLC	Ukraina	60,80	6	0,00	0	Üldehitus

OÜ EE Elekter nimetati 2006. aastal OÜ-ks EE Ressursid ja muutus ka põhitegevusala elektritööde teostamisest mäetööstuse juhtimiseks.

2006. aasta jaanuaris tasuti 2005. aastal soetatud AS Aspi osade viimane makse summas 1 497 tuhat eurot. OÜ Mapri Projekt osade eest tasuti 2006. aastal vastavalt lepingule 66 tuhat eurot, lõplik makse summas 66 tuhat eurot toimub 2007. aastal.

AS Aspi soetas 52%-lise osaluse teedehituse ja mullatöömashinate rendiettevõttes OÜ Kaurits. Tehingu väärtuspäev oli 27.detsember 2006, seega ei avaldanud OÜ Kauritsa soetamine mõju 2006. aasta kasumiaruandele.

Juhatusel liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

Äriühendusest tekkinud positiivne firmaväärtus summas 1 563 tuhat eurot sisaldab selliseid väärtusi, mis ei vasta immateriaalse vara kajastamise kriteeriumitele äriühenduste toimumise hetkel. Peamised väärtused, mis osaluse käigus saadi on kvalifitseeritud tööjõud ning tehnilised teadmised.

Tütarettevõtete netovara soetushetkel

OÜ Kaurits 52%			
Investeeringuobjekti õiglane			
tuhandetes eurodes	Lisa	Soetatud netovara	väärtus
Raha ja raha ekvivalendid		202	388
Nõuded ja ettemaksed		563	1 081
Pikaajalised finantsinvesteeringud		106	204
Materiaalne põhivara		2 350	4 519
Laenukohustused		-2 043	-3 929
Võlad ja ettemaksed		-121	-232
Varad ja kohustused kokku		1 057	2 031
Firmaväärtus	13	1 563	
Soetusmaksumus		2 620	
Makstud raha		-2 096	

OÜ Kaurits osade eest tasutakse täissumma (524 tuhat eurot) 7 päeva jooksul peale tehingu registreerimist Äriregistris.

Kui toimunud äriühenduse omandamise kuupäevaks oleks olnud 1. jaanuar 2006, siis oleks Kontserni konsolideeritud müügitulu suurenenud 2 410 tuhat eurot ja konsolideeritud kasum 661 tuhat eurot.

Vastavalt juhatuse hinnangule ei erine OÜ Kaurits varade ja kohustuste õiglane väärtus oluliselt soetatud vara bilansilisest maksumusest. OÜ Kaurits põhivara õiglane väärtus määrati kasutades asendusmaksumuse meetodit.

7. veebruaril 2006 asutas Eurocon Ukraina LLC Ukrainas 100%-lise osalusega tütarettevõtte Eurocon West LLC, mille aktsiakapitali suurus on 36 000 Ukraina grivnat (6 tuhat eurot). Kogu aktsiakapital on tasutud, sissemakse ei kajastu Kontserni rahavoogude aruandes. Kontserni osa ettevõttes on 61.44%. Ettevõtte asutamise eesmärgiks on ehitustegevuse juhtimise korraldamine Ukraina lääneosas. 2006. aastal olulist majandustegevust ei toimunud. Kontserni osa 2006. aasta konsolideeritud kahjumist on 13 tuhat eurot.

7. aprillil 2006 asutati Ukrainas Bukovina Developments LLC aktsiakapitaliga 36 000 Ukraina grivnat (6 tuhat eurot). Eurocon Ukraine LLC osa tütarettevõttest on 99%, tasutud aktsiakapital summas 6 tuhat eurot ei kajastu kontserni rahavoogude aruandes. 2006. aastal olulist majandustegevust ei toimunud. Kontserni osalus ettevõttes on 60.8%, 2006. aasta konsolideeritud kahjumist 0,1 tuhat eurot.

12. aprillil 2006. aastal müüs Eurocon OÜ 4% Eurocon Ukraine LLC aktsiatest Oleg Drinile. Müügihind oli 57 tuhat eurot, millest vastavalt lepingule kuulub 2007. aastal tasumisele 14 tuhat eurot, ülejäänud summa võrdsetes osades 3 järgmise aasta jooksul. Tehingu kasum oli 56 tuhat eurot, mis on Kontserni kasumiaruandes kajastatud finantstuluna.

2005. aastal toimunud Eurocon OÜ osade müügist laekus 2006. aastal 38 tuhat eurot. 2007. aastal on tehingusumma viimase osa (38 tuhat eurot) tasumistähtaeg.

14. detsembril 2006. aastal müüs Eurocon Ukraine LLC 10% Passage Teatre osadest müügihinnaga 195 tuhat eurot. Tehingu kasum oli 2 tuhat eurot, mis Kontserni kasumiaruandes on kajastatud finantstuluna.

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

Ülevaade 2005. aasta tütarettevõtete soetustest:

tuhandetes eurodes	Kontserni osaluse määr %	Investeeringuobjekti õiglane väärtus	Soetatud netovara	Soetusmaksumus	Firmaväärtus
Mapri Projekt OÜ	52%	202	81	262	181
Linnaehitus AS *	49%	2 158	1 058	6 168	5 110
Aspi AS*	47.06%	5 197	2 445	3 742	1 297
Passage Theatre LLC	64.00%	1 933	1 933	1 933	0
Estcon OY	100%	8	8	11	3
					6 591

* Varem Kontserni kontrolli all olnud ettevõtete vähemusosade soetamine.

Finantsinformatsioon tütarettevõtete kohta, milles on osalus vähenenud:

tuhandetes eurodes	31.12.2006	
	Eurocon Ukraine LLC (müük 4%)	Passage Theatre (müük 10%)
Raha ja raha ekvivalendid	51	0
Nõuded ja ettemaksed	2 752	51
Varud	1 097	44
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 067	0
Põhivara	248	513
Varad kokku	7 215	608
Laenukohustused	652	0
Muud võlad ja ettemaksed	5 331	436
Kohustused kokku	5 983	436
Soetusmaksumus	3	1 933

LISA 9. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

	Asukohamaa	Osalus 31.12.2006	Osalus 31.12.2005	Tegevusala
OÜ Majahaldjas	Eesti	0,00%	31,40%	Kinnisvarahaldus ja -hooldus
Technopolis-2 LLC	Ukraina	30,70%	32,00%	Kinnisvaraarendus
V.I.Center LLC	Ukraina	38,70%	42,67%	Kinnisvaraarendus
Eurobeton LLC	Ukraina	30,70%	0,00%	Ehitusmaterjalide tootmine
EA Reng Projekt LLC	Ukraina	31,30%	0,00%	Projekteerimine
Kastani Kinnisvara OÜ	Eesti	26,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus
Abagars SIA	Läti	34,30%	0,00%	Mehhanismide rent

Juhatuse liige _____

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kupäev 28.03.2007
Signatuur/allkiri _____
KPMG, Tallinn

28/56

Finantsinformatsioon sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2006			2006		31.12.2006
	Varad	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum/kahjum	Investeering Kontserni aruandes
Technopolis-2 LLC	1 429	1 671	-242	0	-136	425
V.I.Center LLC	69	30	39	2	-9	725
Eurobeton LLC	2 325	2 440	-115	0	-127	0
EA Reng Projekt LLC	58	79	-21	20	-47	0
Kastani Kinnisvara OÜ	1 262	1 302	-40	2	-43	0
Abagars SIA	539	392	147	0	0	204
	5 682	5 914	-232	24	-362	1 354
tuhandetes eurodes	31.12.2005			2005		31.12.2005
	Varad	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum/kahjum	Investeering Kontserni aruandes
Majahaldjas OÜ	36	14	22	143	-1	7
Technopolis-2 LLC	2 031	1 205	826	0	-259	476
V.I.Center LLC	54	0	54	3	4	879
	2 121	1 219	902	146	-256	1 362

09.märtsil 2006. aastal soetas Mapri Projekt OÜ 50%-lise osaluse Vitesse OÜ-s osa nimiväärtusega 1 tuhat eurot 2 tuhande eurot eest. Nimi muudeti Kastani Kinnisvara OÜ-ks. Ettevõtte tegeleb kinnisvaraarendusega ning ehitab Haapsalus kahte kortermaja.

Eurocon Ukraina LLC asutas 2006.aastal 13. aprillil Ukrainas 50%-ne osalusega Eurobeton LLC. Investeeringu väärtusega 3 tuhat eurot. Asutamise eesmärgiks oli betoontoodete tehase ehitamine. Kontserni aruandes on investeering kajastatud sidusettevõttena 30.7% osalusega. Aruandeaasta kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 39 tuhat eurot, millest kasumiaruandes on kajastatud 3 tuhat eurot ning bilansiväliselt 36 tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga on investeeringu väärtus 0 kuna aruandeaasta kahjum ületas investeeringu väärtust.

EA Reng Proekt LLC asutati 26. septembril 2006.aastal 51% osalusega Eurocon Ukraina LLC poolt investeeringu väärtusega 13 tuhat eurot. Ettevõtte tegevusalaks on arhitektuurne ja konstruktiivne projekteerimine. Aruandeaasta kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum on 15 tuhat eurot, millest kasumiaruandes on kajastatud 13 tuhat eurot ning bilansiväliselt 2 tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga on investeeringu väärtus 0 kuna aruandeaasta kahjum ületas tehtud investeeringu väärtuse.

Sidusettevõttena kajastatud V.I.Centre LLC osasid soetati 2006. aastal väljastpoolt Kontserni juurde (20.3%) 499 tuhande eurot ning kontsernisiseselt (28%) 353 tuhande eurot eest. Samas müüdi edasi 37.3% 1 180 tuhande eurot eest ECE European City Estates AG-le.

Seoses büroohoone müügiga 2006. aastal müüdi ka sidusettevõtte Majahaldjas OÜ osa Infinite OÜ-le. Tehingu hind oli 7 tuhat eurot, kasumit ei saadud.

Juhatusel liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumipäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

tuhandetes eurodes

2006

Sidusettevõtte	Kapitaliosaluse kasum/kahjum	Kajas tatud Kontserni kasumiaruandes	Kajas tatud bilansiväliselt
Majahaldjas OÜ	0	0	0
Technopolis-2 LLC	-41	-41	0
V.I.Center LLC	-4	-4	0
Eurobeton LLC	-39	-3	-36
EA Reng Projekt LLC	-15	-13	-2
Kastani Kinnisvara OÜ	-20	-1	-19
Abagars SIA	0	0	0
Kokku	-119	-62	-57

Kastani Kinnisvara OÜ puhul on bilansiväliselt kajastatud kahjum kapitaliosaluse meetodil summas 9 tuhat eurot ja realiseerumata sisemise kasumi proportsionaalne osa summas 9 tuhat eurot, mis tuleneb OÜ Mapri Projekt ja Kastani Kinnisvara OÜ vahelisest ehituslepingust.

tuhandetes eurodes

2005

Sidusettevõtte	Kapitaliosaluse kahjum	Kajas tatud Kontserni kasumiaruandes	Kajas tatud bilansiväliselt
Majahaldjas OÜ	0	0	0
Technopolis-2 LLC	0	0	0
V.I.Center LLC	-1	-1	0
Kokku	-1	-1	0

LISA 10. Muud pikaajalised nõuded ja finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	1 116	169
Mitmesugused pikaajalised nõuded	600	453
Muud investeeringud	19	22
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved	371	43
Kokku pikaajalised nõuded	2 106	687

Nõuded sidusettevõtetele koosnevad antud laenudest koos arvestatud, kuid laekumata intressidega. Laenude alusvaluuta on ameerika dollar (USD) ja intressimäär 9.8% (fikseeritud), ning euro (EUR) intressimääraga 3,8%-6.08%

2006. aastal on pikaajalised nõuded sidusettevõtetele suurenenud uute laenude osas 537 tuhat eurot, varem lühiajalisena kajastatud laenuna 364 tuhat eurot, intresse on arvestatud 63 tuhat eurot. Valuutakursside muutuse mõju on 17 tuhat eurot. Vaata ka lisa 28.

Mitmesuguste pikaajaliste nõuetena on kajastatud 2005. aastal antud laen kümneks aastaks (intressimäär 6.08%, fikseeritud) summas 441 tuhat eurot ja laekumata intressid summas 12 tuhat eurot. 2006. aastal on laen 115 tuhat eurot (intressiga 3.8%, fikseeritud) kümneks aastaks. Laenuintresse on arvestatud 31 tuhat eurot.

Pikaajaline nõue summas 332 tuhat eurot on Kose Vallavalitsusele Kose Gümnaasiumi staadioni rekonstrueerimise eest. Lõplik tasumistähtaeg vastavalt maksegraafikule on 2009. aastal, intressimäär 12% (fikseeritud). Nõue 39 tuhat eurot on O.Drin'le Eurocon Ukraine LLC aktsiate eest.

Juhatusel liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

30/56

LISA 11. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes

Kinnisvarainvesteeringud 2005

Soetusmaksumus 31.12.2004	167
Soetamine	2 173
Soetusmaksumus 31.12.2005	2 340
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0
Aruandeaasta kulum	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	1
Jääkmaksumus 31.12.2005	2 339

Kinnisvarainvesteeringud 2006

Soetamine	216
Müük	-2 173
Soetusmaksumus 31.12.2006	383
Aruandeaasta kulum	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	2
Jääkmaksumus 31.12.2006	381

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa maksumuses 376 tuhat eurot ja hoone jääkmaksumuses 5 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Järvamaal, Hiiumaal ja Tartus, nende haldamisega kontsernile 2006. aastal olulisi kulusid ei kaasnud. Renditulu teeniti 8 tuhat eurot. Hoonete amortisatsioon on 3% aastas.

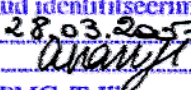
2006. aasta tehingud toimusid sõltumatute osapoolte vahel, seega kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2006 on ligilähedaselt võrdne nende soetusmaksumusega. Enne 2006. aastat soetatud kinnistud asuvad maakohtades ning juhatuse hinnangul nende õiglane väärtus ei erine oluliselt soetusmaksumusest.

Korterelamute ehitamiseks soetatud kinnistud kajastatakse varudes (lisa 7).

Aruandeaastal leiti, et arendustegevuseks 2005. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringud summas 2 173 tuhat eurot on kajastatud varudes. 2006. aasta finantsaruannetes on selle summavõrra suurendatud kinnisvarainvesteeringuid ja vähendatud varusid. Algsaldosid on korrigeeritud vara sisust lähtuvalt kuna tegemist ei ole kinnistutega, mida kavatseti müüa tavapärase äritegevuse käigus vaid need olid soetatud arendustegevuse tarbeks tulevikus.

Juhatus liige _____



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumipäev 28.03.2007
Signature/alkiri 
KPMG, Tallinn

LISA 12. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2005	912	9 409	1 630	15	11 966
Soetamine	69	1 465	456	2 124	4 114
Müük ja mahakandmine	0	-1 045	-94	0	-1 139
Sisemine ümberpaigutus	0	94	-94	-15	-15
Valuutakursside muutuste mõju	0	11	5	0	16
Saldo 31.detsember 2005	981	9 934	1 903	2 124	14 942
2006					
Soetamine äriühenduste kaudu	0	4 508	12	0	4 520
Soetamine ja parendused	209	2 118	926	97	3 350
Müük ja mahakandmine	-333	-168	-123	0	-624
Sisemine ümberpaigutus	12	0	0	-12	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-17	-7	0	-24
Saldo 31.detsember 2006	869	16 375	2 711	2 209	22 164
Amortisatsioon					
Saldo 01.jaanuar 2005	126	4 650	891	0	5 667
Aruandeperioodi amortisatsioon	28	1 330	372	0	1 730
Müük ja mahakandmine	0	-1 006	-71	0	-1 077
Sisemine ümberpaigutus	0	53	-53	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	1	1	0	2
Saldo 31.detsember 2005	154	5 028	1 140	0	6 322
2006					
Aruandeperioodi amortisatsioon	18	1 531	370	0	1 919
Müük ja mahakandmine	-109	-138	-122	0	-369
Sisemine ümberpaigutus	0	0	0	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-2	-2	0	-4
Saldo 31.detsember 2006	63	6 419	1 386	0	7 868
Jääkmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2005	786	4 759	739	15	6 299
Saldo 31.detsember 2005	827	4 906	763	2 124	8 620
Saldo 31.detsember 2006	806	9 956	1 325	2 209	14 296

Kapitalirendi korras soetatud põhivara (kajastatud ülaloleva põhivara hulgas)

tuhandetes eurodes	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	5 833	1 863	7 696
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 817	747	3 564

2006. aastal sõlmiti uusi kapitalirendi lepinguid kokku 2 077 tuhande eurot ulatuses ja see ei kajastu rahavoogude aruandes põhivara soetusena. Kapitalirendi makseid tasuti summas 1 748 tuhat eurot.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

LISA 13. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus				
Saldo 01.jaanuar 2005	1 798	37	0	1 835
Soetamine äriühenduste kaudu	6 588	3	0	6 591
Soetamine	0	34	0	34
Müük ja mahakandmine	0	-1	0	-1
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0
Saldo 31.detsember 2005	8 386	73	0	8 459
2006				
Soetamine äriühenduste kaudu	1 563	0	0	1 563
Soetamine	0	34	639	673
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0
Saldo 31.detsember 2006	9 949	107	639	10 695
Amortisatsioon				
Saldo 01.jaanuar 2005	0	17	0	17
Soetamine äriühenduste kaudu	0	1	0	1
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	15	0	15
Müük ja mahakandmine	0	0	0	0
Saldo 31.detsember 2005	0	33	0	33
2006				
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	28	87	115
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	0	-1
Saldo 31.detsember 2006	0	60	87	147
Jääkmaksumus				
Saldo 01.jaanuar 2005	1 798	20	0	1 818
Saldo 31.detsember 2005	8 386	40	0	8 426
Saldo 01.jaanuar 2006	8 386	40	0	8 426
Saldo 31.detsember 2006	9 949	47	552	10 548

AS-lt Nordecon soetati 2006. aastal kaubamärk *Eesti Ehitus* 639 tuhande eurot eest (lisa 28).

2006. aastal positiivse firmaväärtuse allahindlusi ei toimunud. Positiivne firmaväärtus on testimise eesmärgil seotud spetsiifilise tütarettevõtetega, mis on Kontsernis madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tütarvõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Positiivse firmaväärtuse jääkmaksumused ettevõtete kaupa on toodud järgnevas tabelis:

tuhandetes eurodes

	Osalus	31.12.2006	31.12.2005
AS Linnaehitus	100%	5 449	5 449
AS Aspi	100%	2 757	2 757
OÜ Mapri Projekt	52%	181	181
AS Kaurits	52%	1 563	0
Kokku		9 950	8 387

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumäev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

OÜ Mapri Projekti puhul koostati diskonteeritud rahavood järgmistel eeldustel:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 13.9% kujuneb vastavalt 2006. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5.5% ja omakapitalikuluks 15%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil 10% aastas;
4. brutokasumi määr on kolme viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kolme viimase aasta keskmine ja alates 2008. aastast 2% kasvu aastas müügitulu suhtes;
6. käibekapitali investeering on kolme viimase aasta keskmine ehk 10 senti iga müügitulu kasvu eurot kohta;
7. põhivarainvesteering on kolme viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2006. aasta tasemel.

AS Linnaehitus puhul koostati diskonteeritud rahavood järgmistel eeldustel:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 13.5% kujuneb vastavalt 2006. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5.5% ja omakapitalikuluks 15%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil 10% aastas;
4. brutokasumi määr on kolme viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kolme viimase aasta keskmine ja alates 2008. aastast 2% kasvu aastas müügitulu suhtes;
6. käibekapitali investeering on kolme viimase aasta keskmine ehk 20 senti iga müügitulu kasvu eurot kohta;
7. põhivarainvesteering on kolme viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2006. aasta tasemel.

AS Aspi diskonteeritud rahavoogude koostamise eeldused:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 11.3% kujuneb vastavalt 2006. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5.5% ja omakapitalikuluks 15%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil 10% aastas;
4. brutokasumi määr on kolme viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kolme viimase aasta keskmine ja alates 2008. aastast 2% kasvu aastas müügitulu suhtes;
6. käibekapitali investeering on kolme viimase aasta keskmine ehk 20 senti iga müügitulu kasvu eurot kohta;
7. põhivarainvesteering on kolme viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2006. aasta tasemel.

OÜ Kaurits soetati 2006. aasta lõpus ja seega ei olnud vajadust positiivset firmaväärtust testida. Osalus OÜ-s Kaurits soetati turutingimustel sõltumatult osapoolelt.

Juhatuse liige _____



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri [Signature]
KPMG, Tallinn

LISA 14. Kapitali- ja kasutusrent

tuhandetes eurodes

Kapitalirendi kohustus	31.12.2006	31.12.2005
	6 656	2 395
sh makseperiood alla 1 aasta	2 390	1 169
sh makseperiood 1-5 aastat	4 266	1 226
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	1 748	1 366
Aruandeperioodil makstud intressid	124	106
Alusvaluuta	EUR	2 333
Alusvaluuta	UAH	63
Maksetähtajad	iga kuu	iga kuu
Intressimäär Eestis	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%
Intressimäär Ukrainas	10%-12%	10%-12%

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisas 12.

Olemasolevate kasutusrendilepingute põhjal on tulevasi minimaalseid makseid hinnanguliselt alljärgnevalt:

tuhandetes eurodes	2006			2005		
	Minimaalne liisingumakse	Intress	Põhiosa	Minimaalne liisingumakse	Intress	Põhiosa
Kuni 1 aasta	2 534	143	2 390	1 239	70	1 169
1-5 aastat	4 565	299	4 266	1 324	98	1 226
Kokku	7 099	442	6 656	2 563	168	2 395

tuhandetes eurodes

Kasutusrendi maksed	31.12.2006	31.12.2005
Autode kasutusrent	806	563
sh AS-lt Nordecon	612	470
Ehitusseadmed	1 048	590
Ruumide kasutusrent	281	276
Tarkvara kasutusrent	380	316
Kokku kasutusrendi maksed	2 515	1 745

Kehtivate kasutusrendi lepingute järgi kuulub tasumisele:

- 2007. aastal vähemalt 1 680 tuhat eurot
- 2008. aastal vähemalt 1 696 tuhat eurot
- 2009. aastal vähemalt 1 679 tuhat eurot

Rendilepingute ennetähtaegsel lõpetamisel ei ole trahve ette nähtud, kui on järgitud lepingu tingimusi etteteatamistähtaaja kohta.

Juhatuse liige _____

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumäev 28.03.2007

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

35/56

LISA 15. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised pangalaenud		894	2 731
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		1 191	1 446
Muud laenud		0	2 173
Kapitalirendi maksed	14	2 390	1 169
Kokku lühiajalised võlakohustused		4 475	7 519

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Pikaajalised pangalaenud		8 262	9 021
Kapitalirendi maksed	14	4 266	1 226
Kokku pikaajalised võlakohustused		12 528	10 247

Seoses tütarettevõtte OÜ Kaurits soetamisega suurenes kontserni bilansis kapitalirendi kohustus 3 929 tuhat eurot.

Laenude ülevaade

31.12.2006								
tuhandetes eurodes	Alus- valuuta	Fikseeritud intressimäär	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Pangalaenud								
Investeeringislaen	EUR	4.10%	9 056	1 191	1 240	4 040	1 460	7 931
Investeeringislaen	EUR	3.30%	1 086	334	0	0	0	334
Käibevahendite laen	USD	6.00%	262	262	0	0	0	262
Käibevahendite laen	EEK	3.40%	1 017	0	0	0	0	0
Investeeringislaen	UAH	18.00%	672	298	0	297	0	595
Investeeringislaen	EUR	4.18%	1 225	0	1 225	0	0	1 225
Arvelduskrediit	EEK	4.00%	1 278	0	0	0	0	0
				2 085	2 465	4 337	1 460	10 347
31.12.2005								
tuhandetes eurodes	Alus- valuuta	Fikseeritud intressimäär	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Pangalaenud								
Investeeringislaen	EUR	4.10%	9 056	1 125	1 191	3 878	2 223	8 417
Investeeringislaen	EUR	3.30%	1 086	0	672	0	0	672
Investeeringislaen	EEK	4.10%	415	0	415	0	0	415
Käibevahendite laen	EEK	3.60%	639	638	0	0	0	638
Käibevahendite laen	USD	4.50%	342	342	0	0	0	342
Käibevahendite laen	EEK	3.50%	3 196	1 751	0	0	0	1 751
Investeeringislaen	UAH	18.00%	963	321	0	642	0	963
Arvelduskrediit	EEK	3.30%	639	0	0	0	0	0
Muud laenud								
Järelmaks -vähemused	EEK	6.00%	1 497	1 497	0	0	0	1 497
Investeeringislaen	USD	3.50%	676	676	0	0	0	676
				6 350	2 278	4 520	2 223	15 371

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumplev 28.03.2007

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Juhatuses liige

36/56

2006. aasta 12. jaanuaril võeti Hansapangast välja investeerimislaenu viimane osa summas 636 tuhat eurot, 31.juulil tagastati pangale maksegraafiku järgi esimene laenuosa summas 1 125 tuhat eurot.

Hansapangale tagastati 21. jaanuaril 2006 käibevahendite laen summas 639 tuhat eurot, 01. märtsil 2006 investeerimislaen summas 415 tuhat eurot ja 20. märtsil 2006 osa investeerimislaenust summas 337 tuhat eurot.

1 225 tuhat eurot on võetud laenu SEB Ühispanngast kinnisvara tagatisel. Laenu tagastamise tähtaeg on 14. juuli 2008.

Käibevahendite laenu on 2006. aastal juurde võetud 1 579 tuhat eurot ja pangale tagasi makstud kokku 3 686 tuhat eurot. Investeerimisfondilt saadud muu laen on tagastatud summas 676 tuhat eurot.

2005. aasta aruandes on laenuna kajastatud järelmaks AS Aspi vähemusosade soetamise eest summas 1 497 tuhat eurot. 2006. aasta rahavoogude aruandes on tasumine kajastatud tütarettevõtete soetusena.

Valuutakursside muutuse mõju laenukohustustele on 134 tuhat eurot. 2006. aastal on tasutud laenuintresse 703 tuhat eurot.

Finantsriskide kohta vt lisa 33.

LISA 16. Maksuvõlad

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	734	762
Üksikisiku tulumaks	722	399
Sotsiaalmaks	1 175	624
Töötuskindlustusmaks	28	21
Kogumispensioni maks	48	23
Ettevõtte tulumaks	14	28
Tahkekütuse aktsiis	0	0
Loodusvarade kaevandamine, saastetasu	22	9
Kokku maksuvõlad	2 743	1 866

LISA 17. Muud võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad ema- ja kontserniettevõtetele	2 697	1 710
Võlad sidusettevõtetele	2	6
Võlad töövõtjatele	4 682	2 421
Võlad tellijatele	11 208	9 537
Arvestuslikud kulud	4 887	3 358
Viitvõlad	665	148
Muud võlad	97	0
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	1 635	635
Kokku muud võlad ja ettemaksed	25 873	17 815

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

Viitvõlgades on kajastatud laenukohustustelt arvestatud intressikulud bilansipäeva seisuga, OÜ Kauritsa osade eest tasumata osa summas 524 tuhat eurot, tasumata laenuintressid summas 141 tuhat eurot.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumäev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

Võlad tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega ja kajastab vahet tellijatele esitatud arvete ning valmidusastme põhjal kajastatud tulu vahel.

Pikaajalised võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad hankijatele	31	115
Võlad ema- ja kontserniettevõtetele	0	1 747
Kokku muud pikaajalised võlad	31	1 862

LISA 18. Eraldised

Lühiajalised eraldised

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Garantiitööde reserv	288	170
Muud eraldised	0	16
Kokku lühiajalised eraldised	288	186

Pikaajalised eraldised

tuhandetes eurodes

	31.12.2006	31.12.2005
Garantiitööde reserv	121	131
Kokku pikaajalised eraldised	121	131

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

Eraldiste liikumine

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Garantiitööde reservi algsaldo	301	291
Teostatud garantiitööd	143	189
Moodustatud reserv	251	199
Garantiitööde reservi lõppsald	409	301

LISA 19. Omakapital

Aktsiad ja ülekurs

tuhandetes aktsiates	2006	2005
Seisuga 1. jaanuar	3 481	3 000
Emiteeritud raha eest	1 451	481
Fondiemissioon	10 446	0
Kokku	15 378	3 481

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signaturo/allkiri _____
KPMG, Tallinn

01. aprillil 2006. aastal kinnitas AS-I Eesti Ehitus aktsionäride üldkoosolek aktsiaseltsi uue põhikirja, mille järgi miinimumkapitali suuruseks on 120 000 tuhat krooni (7 669 tuhat eurot) ja maksimumkapitali suuruseks 480 000 tuhat krooni (30 679 tuhat eurot). Aktsiakapital on jagatud kümnekroonise (0.64 eurot) nimiväärtusega lihtaktsiateks. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab ning iga aktsia annab neile ühe hääle emaettevõtte üldkoosolekul.

18. aprillil 2006. aastal suurendati aktsiakapitali fondi emissiooni teel 10 446 tuhande uue nimelise lihtaktsia võrra. Iga olemasoleva aktsia kohta lasti välja 3 uut aktsiat. Fondi emissiooni tulemusena suurenes aktsiakapital 2 225 tuhandelt eurolt 8 901 tuhande euron. Fondi emissioon viidi läbi ülekursi arvel 523 tuhande euro ulatuses ja 2005. aasta majandusaasta kasumi arvel kokku 6 153 tuhande eurot ulatuses.

11. mail 2006. aastal emiteeriti täiendavalt 1 451 tuhat kümnekroonise (0,64 eurot) nimiväärtusega lihtaktsiat ja uus aktsiakapitali suurus on 9 829 tuhat eurot.

Uute aktsiate märkimine toimus esmase avaliku pakkumise raames Tallinna Väärtpaberibörsil. Aktsiahinnaks kujunes 5,75 eurot ning raha saadi 8 342 tuhat eurot. Pärast emissioonikulude katmist summas 483 tuhat eurot on omakapitalis kajastatud ülekurss summas 6 932 tuhat eurot.

Kõik uued aktsiad annavad õiguse dividendidele alates 01. jaanuaril 2006 alanud majandusaasta eest.

Kohustuslik reservkapital

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

Realiseerumata kursivahed

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

Vaba omakapital

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2006 moodustas 11 382 tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisega omanikele alates 1. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31. detsember 2006 oli see 23/77) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 878 tuhat eurot ning millega kaasneb dividendide tulumaks summas 2 504 tuhat eurot.

Dividendid

Ettevõtte aktsionäridele makstud dividendid:

2005.aastal	0.596 eurot aktsia kohta	1 790 tuhat eurot (3 000 000 aktsiat)
2006.aastal	0.55 eurot aktsia kohta	1 917 tuhat eurot (3 481 894 aktsiat)

Rahavoogude aruandes kajastatud dividendide summa erineb emaettevõtte aktsionäridele makstud summast vähemusesanike dividendiosa võrra (vaata ka lk 16 Omakapitali muutuste aruanne).

Juhatus on teinud ettepaneku dividendide maksmiseks:

2007.aastal	0.19 eurot aktsia kohta	2 949 tuhat eurot (15 378 364 aktsiat)
-------------	-------------------------	--

Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes dividendide väljakuulutamise perioodil.

Puhaskasum aktsia kohta

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

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuni _____ 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel on arvestatud fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju.

tuhandetes aktsiates	Ühik	2006	2005
Aruandeaasta puhaskasum	tuh eurot	11 185	5 548
Aruandeaasta keskmine aktsiate arv	tuh tk	14 838	13 606
Tavapuhaskasum aktsia kohta		0,75	0,41
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		0,75	0,41

Kuna AS-l Eesti Ehitus ei ole optsiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente, siis on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 20. Pooleliolevad ehituslepingud

tuhandetes eurodes		
Lõpetamata ehituslepingud	31.12.2006	31.12.2005
Lõpetamata ehituse kulud valmidusastme meetodil	135 477	85 170
Brutokasum	14 437	10 906
Müügitulu valmidusastme meetodil	149 914	96 076
Esitatud nõuded	157 421	102 522
Korrigeerimised	7 507	6 446
sh nõuded tellijatele	3 701	3 090
sh võlad tellijatele	11 208	9 537

Seisuga 31.12.2006 on pooleliolevaid ehituslepinguid kontsernis kogumalus 306 716 tuhat eurot. Nende projektide tarbeks on ehituse algusest tehtud kulutusi hinnanguliselt summas 135 477 tuhat eurot. Kuludele vastav tuluosa valmidusastme meetodil on 149 914 tuhat eurot ning ehituslepingute teostamata osa 156 802 tuhat eurot.

LISA 21. Osalemine ühisettevõtmistes

Seltsingulepingu alusel teostatakse kolme osapoolega ühiselt kontrollitavat ehitusprojekti. Lepingu alusel on Kontserni osa lepingu tuludest ning kasumist 1/3. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt osa suurusele. Lepingu tingimuste sihiliku rikkumise puhul on ette nähtud trahv suuruses 100 tuhat eurot.

2006. aastal on Kontserni poolt teostatud tööde maht 754 tuhat eurot ja kulud 704 tuhat eurot. Lepingu täitmise seoses on Kontserni bilansis nõudeid 358 tuhat eurot ja kohustusi 273 tuhat eurot.

LISA 22. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus on esitatud vastavalt Kontserni äri- ja geograafilistele segmentidele kusjuures esmaseks on ärisegmendid, mis põhinevad Kontserni sisestruktuuril.

Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Segmendi tulemus, vabad ja kohustused on otseselt seotud konkreetse tegevusega segmendis. Segmendi investeeringud põhivarasse on aruandeperioodil selle segmendi tarbeks soetatud põhivara kogumaksumus.

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

Ärsegmentid:

- Hoonete ehitus- tööstus- ja laohoonete, ühiskondlike ja ärihoonete, elamute jm ehitus
- Rajatiste ehitus – teede ehitus, hooldus ja rekonstrueerimine, raudteede, trasside, sadamarajatiste ja keskkonnaehitus

Kontserni ehitustegevus toimub kahes geograafilises piirkonnas – Eestis ja Ukrainas. Kuna Ukraina ehitustegevuse müügitulu moodustab Kontserni müügitulust 8.5%, siis aruandlust geograafiliste segmentide kohta aastaaruandes ei esitata.

Ärsegmentid

	<u>Hoonete ehitus</u>		<u>Rajatiste ehitus</u>		<u>Elimineerimised</u>		<u>Konsolideeritud</u>	
tuhandetes eurodes	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Tulu segmentiväliselt ostjalt:								
Ehituslepingu tulu	86 560	54 940	72 384	47 192	0	0	158 944	102 132
Muu müügitulu	613	3 444	468	1 441	0	0	1 081	4 885
Tulu segmentiväliselt ostjalt kokku	87 173	58 384	72 852	48 633	0	0	160 025	107 017
Segmentidevaheline tulu	5 921	3 902	1 306	2 433	-7 227	-6 335	0	0
Tulu kokku	93 094	62 286	74 158	51 066	-7 227	-6 335	160 025	107 017
Segmenti tulemus	13 249	8 391	7 177	3 320	-835	-458	19 591	11 253
Jagamata kulud	0	0	0	0	0	0	-6 646	-3 723
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	12 945	7 530
Finantskulud ja -tulud	0	0	0	0	0	0	-42	-299
Kapitaliosaluse kahjum	-63	-1	0	0	0	0	-63	-1
Tulumaksu kulu	0	0	0	0	0	0	-820	-1 224
Perioodi puhaskasum							12 020	6 006
Segmenti varad	50 224	35 968	37 300	22 644	0	0	87 524	58 612
Investeeringud sidusettevõtetesse	1 150	1 362	204	0	0	0	1 354	1 362
Varad kokku							88 878	59 974
Segmenti kohustused	19 944	24 652	20 462	7 329	0	0	40 406	31 981
Garantiikohustused	339	251	70	50			409	301
Jagamata kohustused	0	0	0	0	0	0	17 003	15 600
Kohustused kokku							57 818	47 882
Rahavood äritegevusest	-948	6 312	4 461	3 284	0	0	3 513	9 596
Rahavood investeerimisest	1 547	-14 770	-3 925	-166	0	0	-2 378	-14 936
Rahavood finantseerimisest	-4 811	12 081	1 392	-1 707	0	0	-3 419	10 374
Ettevõtte rahavoog kokku	-4 212	3 623	1 928	1 411	0	0	-2 284	5 034
Investeeringud põhivarasse	967	2 861	2 383	1 253	0	0	3 350	4 114
Amortisatsioonikulud	381	205	1 653	1 458	0	0	2 034	1 663

Jagamata kohustustena on kajastatud laenukohustused.

LISA 23. Müüdnud toodangu kulud

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Kulum	1 878	1 432
Töõjõukulud	12 140	9 085
Teenus, kaup, materjal	125 490	84 149
Muud kulud	926	1 098
Kokku müüdnud toodangu kulu	140 434	95 764

LISA 24. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Kulum	156	231
Töõjõukulud	5 391	2 584
Teenus, kaup, materjal	2 124	1 356
Muud kulud	365	462
Kokku üldhalduskulud	8 036	4 633

LISA 25. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Põhivara müügikasum	452	281
Kinnisvara müügikasum	1 227	660
Valuutakursikasum	4	69
Kohustuse aegumine	0	119
Muud	33	60
Kokku muud äritulud	1 716	1 189

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Põhivara mahakandmine	1	2
Sponsorlus, liikmemaksud	165	145
Valuutakursikahjum	24	87
Kahjum ebatõenäoliste ja lootusetutest nõuetest	121	4
Muud	15	41
Kokku muud ärikulud	326	279

Juhatus liige _____

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumäev _____
Signature/allkiri _____

KPMG, Tallinn

LISA 26. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Kasum tütarettevõtte osade müügist	59	113
Kasum sidusettevõtte osade müügist	674	0
Intressitulud sidusettevõttele antud laenudelt	134	51
Finantstulud muudelt laenudelt	31	58
Finantstulud lühiajalistelt deposiitidelt	277	0
Kasum valuutakursi muutustest	0	186
Kokku finantstulud	1 175	408

Finantskulud

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Intressikulud	-855	-478
Finantskulud muudelt investeringutelt	0	-122
Muud finantskulud	-17	-3
Kahjum valuutakursi muutustest	-345	-104
Kokku finantskulud	-1 217	-707

LISA 27. Tulumaks

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Aruandeaasta tulumaks	820	1 224
Edasilükkunud tulumaks	0	0
Kokku tulumaksukulu	820	1 224

tuhandetes eurodes

	2006	2005
Kasum enne makse	12 840	7 230
Tulumaks kohalike määrade järgi	0	0
Eesti - dividendide tulumaks	690	940
Ukraina - maksumäära muutuse mõju välisriigis	130	284
Kokku tulumaksukulu	820	1 224

LISA 28. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

1. AS Eesti Ehituse emaettevõtte AS Nordecon ja tema omanikud;
2. AS Eesti Ehituse tütar- ja sidusettevõtted;
3. Teised AS Nordecon konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

4. Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega erasikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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

tuhandetes eurodes	2006		2005	
Osapoole nimi	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordecon - AS Eesti Ehitus emaettevõtte	1 226	32	1 014	35
AS-i Nordecon tütarettevõtted	56	8 682	12	3 657
AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	128	1 014	44	199
AS-i Eesti Ehitus nõukogu liige	0	0	0	4
AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtted	0	642	0	0
Kokku	1 410	10 370	1 070	3 895

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega olid bilansipäeva seisuga järgmised:

tuhandetes eurodes		31.12.2006		31.12.2005	
Osapoole nimi	Tehingute sisu	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordecon - AS-i Eesti Ehitus emaettevõtte		0	138	8	3 456
AS-i Nordecon tütarettevõtted	ehitusleping	652	2 559	2 040	1
AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	ehitusleping	589	0	33	1
Eurocon Ukraine LLC juhatus liige	nõue	52	0	0	0
AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtted	laen ja intress	2 315	2	400	6
AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtted	ehitusleping	370	0	0	0
Kokku		3 978	2 699	2 481	3 464

AS-le Nordecon on 2006. aastal tagasi makstud laenu summas 3 254 tuhat eurot. AS-lt Nordecon soetati ettevõtte kaubamärk 639 tuhande eurot eest. Hind määrati juhtkonna hinnangute põhjal.

Ettevõtte hinnangul ei ole ostu- ja müügitehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Kontserni juhatuse liikmetele arvestatud tasud:

2005.aastal on AS-i Eesti Ehitus juhatuse liikmetele arvestatud tasusid 358 tuhat eurot ja kontserni kuuluvate ettevõtete juhatuste liikmetele 286 tuhat eurot

2006.aastal on AS-i Eesti Ehitus juhatuse liikmetele arvestatud tasusid 591 tuhat eurot ja kontserni kuuluvate ettevõtete juhatuste liikmetele 573 tuhat eurot

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

Kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasud:

2005.aastal on AS-i Eesti Ehitus kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasusid 31 tuhat eurot ja kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogude liikmetele 42 tuhat eurot.

2006.aastal on AS-i Eesti Ehitus kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasusid 67 tuhat eurot ja kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogude liikmetele 250 tuhat eurot.

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

LISA 29. Tagatised ja panditud vara

Laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud kommertsipandi lepingud:

1. AS Aspi vallasvarale on seatud kaks kommertsipanti kogumahu 1 278 tuhat eurot AS SEB Ühispanga kasuks
2. AS Linnaehitus vallasvarale on seatud kommertsipandi leping kogumahu 799 tuhat eurot Hansapanga kasuks
3. AS Linnaehituse poolt AS SEB Ühispanngast võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tartus asuva kinnistu ½ mõttelisest osast. Kinnistu bilansiline väärtus on 1 649 tuhat eurot
4. OÜ Mapri Projekt vallasvarale on seatud kommertsipandi leping AS SEB Ühispank kogumahu 447 tuhat eurot Ühispanga kasuks
5. AS Eesti Ehitus vallasvarale on seatud kaks kommertsipanti kogumahu 10 226 tuhat eurot Hansapanga kasuks

Kinnistute soetamiseks võetud investeerimislaenude tagamiseks on kinnistutele seatud Hansapanga kasuks hüpoteeki summas 767 tuhat eurot.

Tütarettevõtete vähemusosade soetamiseks saadud laenu tagatiseks on Hansapangale panditud AS Linnaehitus ja AS Aspi aktsiad.

LISA 30. Hinnangud

Mitmed aastaaruandes esitatud finantsnäitajad põhinevad juhtkonna hinnangul, mis on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid ei pruugi kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuste toimumise perioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle igal bilansipäeval ning amortisatsiooninorme muudetakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Juhtkonna hinnangud langetatakse võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust ning tulevikuperspektiivi.

Bilansis kajastatud tütarettevõtete soetamisel tekkinud positiivset firmaväärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodil. On olemas risk, et majanduskeskkonna halvenedes või valede juhtimisotsuste tulemusena osutuvad tütarettevõtete rahavood ennustatutest väiksemateks, mõjutades seeläbi tulevikus tehtavaid vara väärtuse hinnanguid. Tuginedes käesoleva aastaaruande jaoks tehtud analüüsidele, mis põhinevad vastavate ettevõtete 2006.aasta tulemusel ja arvestades ehitussektori võimalikke tulevase arenguid, saab väita, et nende investeeringute tänane väärtus ületab soetamisel tekkinud firmaväärtust oluliselt, luues seeläbi võimalike negatiivsete arengute ära hoidmiseks piisava puhvri.

Eraldised

Ehitusjärgse garantiikohustuse kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust kohustuse täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning realiseerumise aja kohta. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga ehitusprojekti kohta pikajärgse praktilise kogemuse alusel. Garantiieraldise suurus mõjutab ehitise liik ja alltöövõtjate kvalifikatsiooni. Garantii summad on vähendatud alltöövõtjate poolt antud garantiide võrra.

Ehitusprojekti valmidusastme hindamine

Valmidusastme meetodi kohaselt kajastatakse lepinguline tulu tuluna nende arvestusperioodide kasumiaruannetes, mille kestel töö tehakse. Lepingulised kulutused kajastatakse üldjuhul kuluna nende

Juhatus liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumpäev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

arvestusperioodide kasumiaruannetes, mille kestel asjaomane töö tehakse. Seepärast loetakse lepingulise tulu või lepinguliste kulutuste hinnangu muutuse mõju või lepingu tulemuste hinnangu muutuse mõju raamatupidamisliku hinnangu muutuseks.

Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevate perioodide kasumiaruannetes kajastatava tulu ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Ehitusprojekti valmidusastme õiglase hinnangu tagamiseks on kontsernis juurutatud pidevalt toimiv mitmeastmeline kontrollsüsteem, mis algab projekti valmidusastme määramisest projektijuhi poolt ja lõpeb selle kontrollimise ning kinnitamisega vastutava juhtkonna liikme poolt.

Kõigi pooleliolevate ehitusprojektide valmidusastme hinnangu muutus 10% võrra võib muuta müügitulu ligikaudu 4 320 tuhat eurot ning ärikasumit 709 tuhat eurot.

LISA 31. Bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest ja käenduslepingutest. Kontsernis on selliseid kohustusi bilansipäeva seisuga 20 844 tuhande eurot ulatuses. Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kajastatud kohustusena.

Pangagarantiide jagunemine:

Eesti Ühispanga kasuks	5 190 tuhat eurot - garantiid ostjatele
Hansapanga kasuks	8 174 tuhat eurot - garantiid ostjatele
Hansa Liisingu kasuks	1 016 tuhat eurot - käendusleping
Hansapanga kasuks	4 039 tuhat eurot - impordi garantiid ostjatele
Hansapanga kasuks	2 425 tuhat eurot - tagatis-käendus

Bilansipäeva seisuga saabub valdav osa garantiide tähtaegadest 2007-2008. aasta jooksul.

LISA 32. Tingimuslikud kohustused

1. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga sõlmitud lepingu kohaselt on AS-l Järva Teed õigus karjäärade kasutusvaldusest tulenevalt kaevandada täitematerjale kuni 31.juuli 2007. Lepingust tuleneva karjäärade rikutud maa rekultiveerimise kulutused tuleb maavarade ammendamisel või omaniku nõudmisel kompenseerida. Samas on nendele nõudmistele seatud SEB Eesti Ühispanga garantii 3 tuhande eurot suuruses summas (omaniku)garantii saaja esimesel nõudmisel.

2. Lepingupartner on esitanud 2005.aasta lõpul hagi AS-i Eesti Ehitus vastu 40 tuhande eurot nõudes. Nõue tuleneb hageja väitest, et töid tehti alltöövõtulepinguga võrreldes suuremas mahus ning osade täiendavate tööde eest on tasumata. AS Eesti Ehitus leiab, et tööde eest on tasutud ning nõue on alusetu. Asjas ei ole veel määratud kohtuistungit.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

LISA 33. Finantsriskide juhtimine

Finantsvarad ja kohustused hinnatuna õiglasel väärtusel

tuhandetes eurodes	2006		2005	
	Bilansiline maksumus	Õiglane väärtus	Bilansiline maksumus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid	9 969	9 969	10 702	10 702
Lühiajalised finantsinvesteeringud	137	137	1 600	1 600
Mitmesugused nõuded	32 040	32 040	19 440	19 440
Laenud sidusettevõtetele	1 116	1 173	170	191
Muud antud laenud	600	542	453	474
Lühiajalised laenud	2 086	2 086	6 350	6 350
Pikaajalised laenud	8 261	8 062	9 021	8 541
Kapitalirendi kohustused	6 656	6 631	2 395	2 339
Võlad hankijatele	11 790	11 790	10 117	10 117
	72 655	72 430	60 248	59 754
Kajastamata kasum (kahjum)		-225		-494

Õiglane väärtus

Ettevõtte finantsvarad koosnevad rahast, turukõlblikest väärtpaberitest ja muudest nõuetest. Finantskohustused koosnevad laenudest, kapitalirendi kohustustest ja tarnijatele tasumata arvetest. Juhatuse hinnangul ei erine Kontserni lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna need on eeldatavalt lühiajalised. Muutuva intressimääraga laenuinstrumentide jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele kuna turuintress muutub vähemalt kord aastas.

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

	2006	2005
	Keskmise turuintress	
Laenud Eestis	7.0%	5.6%
Laenud Ukrainas	15.1%	16.4%
Kapitalirendid	5% - 8%	5% - 8%

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Bilansipäeva seisuga ei olnud kontserni ettevõtetele teada olulisi suuremaid riske seoses ostjatelt laekumata arvetega. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini ja nende võimet endale võetud kohustusi täita. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Likviidsusrisk

Kontserni põhiline likviidsusrisk on seotud võimega tasuda õigeaegselt kohustused pankade, liisingfirmade ja tarnijate ees. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse panga kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti.

Ehitustegevuse finantseerimine toimub põhiliselt tellijate ettemaksete ja finantseerimisgraafikute järgsete maksetega. Vajadusel toimub finantseerimine laenu abil.

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kupäev 28.03.2007
Signature/allkiri _____
KPMG, Tallinn

Valuutarisk

Kontserni tegevus toimub Eestis (valuuta Eesti kroon (EEK)) ja Ukrainas (valuuta Ukraina grivna (UAH)). 2006. aasta lõpul lisandus Läti sidusettevõtte (valuuta Läti lant (LVL)). Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas. Ukrainas võib esineda üksikuid materjalide tarneid, mille arveldusvaluutaks on euro. Samuti arveldab kontserni emasettevõtte AS Eesti Ehitus oma Ukraina tütarettevõtte LLC Eurocon Ukraine-ga eurodes, kuid mitte olulises mahu. Arvestades, et Ukraina grivna liigub reeglina sarnaselt USA dollariga, eksisteerib Ukrainas euroarveldustes valuutarisk, kuid võimalused selle riski maandamiseks on koostöös kohalike pankadega pea olematud.

Intressirisk

Kontserni poolt Eesti ja Ukraina pankadelt võetud laenud on fikseeritud intressimääraga. Kapitalirendi lepingutest on osa ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR'il (Euro Interbank Offered Rate).

Intressimäärade risk on sõltuvuses ka kontserni ettevõtte asukohariigi majanduslikust olukorrast ning pankade keskmiste intressimäärade muutustest. Juhtkonna hinnangul ei ole Kontsernis olulist intressimäära ega rahavoo riski, mistõttu ei kasutata ka finantsinstrumente riskide maandamiseks.

LISA 34. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.detsember 2006 ja aruande koostamise kuupäeva 28.märts 2007 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

26. veebruaril 2007 avalikustati kohtuotsus OÜ Mapri Projekt ja AS L.Rei vahelises kohtuasjas, mille kohaselt AS-lt L.Rei mõisteti välja OÜ Mapri Projekt kasuks 164 tuhat eurot sh 62 tuhat eurot põhinõude katteks ja 95 tuhat eurot viiviseid. Kohtuotsusele võib esitada apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule.

13. veebruaril 2007. aastal müüdi lühiajalised finantsinvesteeringud soetusmaksumusega 137 tuhat eurot. Müügitehingu kasum oli 383 tuhat eurot.

13. veebruaril 2007. aastal sõlmis Eurocon OÜ Hansapangaga lühiajalise laenu lepingu summas 639 tuhat eurot, millega refinantseeriti eelmine laen summas 262 tuhat eurot, ning arvelduskrediidi lepingu summas 320 tuhat eurot.

AS Eesti Ehitus sõlmis 2005. aastal töövõtulepingu ehitustööde teostamiseks. Lepingupartner ei ole suutnud pikema aja vältel täita oma lepingulisi kohustusi, mille tulemusena katkestas AS Eesti Ehitus 22. veebruaril 2007. aastal lepingu täitmise. Praegusel hetkel ei ole teada, kas ja milliseid õiguskaitsevahendeid kasutatakse ning kas ja millise sisuga õigusvaidlusi selline õiguskaitsevahendite kasutamine võib tekitada, seega ei saa kirjeldada tekkida võiva vaidluse iseloomu ja võimalikke tagajärgi. Esialgse hinnangu järgi peab AS Eesti Ehitus tagastama tellijale 2.6 mln eurot. Antud summa on bilansis kajastatud real *Muud võlad ja ettemaksed*.

Juhatusel liige _____



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri [Handwritten signature]
KPMG, Tallinn

Lisainformatsioon kontserni emaettevõtte kohta

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 tütaretevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Bilanss (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	31.12.2006	31.12.2005
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	4 369	5 799
Nõuded ostjate vastu	10 693	6 183
Muud nõuded ja ettemaksed	12 142	4 138
Varud	3 444	1 613
Käibevara kokku	30 648	17 733
Põhivara		
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	13 492	13 492
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	0	7
Muud pikaajalised nõuded	481	497
Kinnisvarainvesteeringud	13	2 186
Materiaalne põhivara	426	509
Immateriaalne põhivara	559	13
Põhivara kokku	14 971	16 704
VARAD KOKKU	45 619	34 437
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 546	1 775
Võlad hankijatele	3 739	4 536
Maksuvõlad	403	736
Muud võlad ja ettemaksed	16 579	11 680
Lühiajalised eraldised	73	70
Lühiajalised kohustused kokku	22 340	18 797
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	6 764	8 389
Muud pikaajalised võlad	31	1 861
Pikaajalised eraldised	59	94
Pikaajalised kohustused kokku	6 854	10 344
KOHUSTUSED KOKKU	29 194	29 141
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	9 829	2 225
Ülekurss	6 931	524
Kohustuslik reservkapital	192	192
Jaotamata kasum (kahjum)	-527	2 355
OMAKAPITAL KOKKU	16 425	5 296
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	45 619	34 437

Juhatuse liige _____

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri 
KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2006	2005
Müügitulu	42 889	39 482
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	39 197	37 245
Brutokasum	3 692	2 237
Üldhalduskulud	2 117	1 396
Muud äritulud	1 682	890
Muud ärikulud	128	154
Ärikasum (kahjum)	3 129	1 577
Finants tulud ja -kulud		
Finants tulud	2 499	1 465
Finantskulud	428	401
Finants tulud ja -kulud kokku	2 071	1 064
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	0	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 200	2 641
Tulumaks	13	175
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	5 187	2 466

Juhatuse liige _____



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/alkiri 
KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt	50 479	55 903
Maksed hankijatele	-45 982	-48 696
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-3 724	-2 158
Makstud tulumaks	-13	-174
Netorahavoog äritegevusest	760	4 875
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-122	-105
Immateriaalse põhivara soetamine	-649	-13
Põhivara müügitulu	661	71
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	0	-2 173
Kinnisvarainvesteeringute müük	3 401	0
Tütarettevõtete soetamine	-1 562	-8 556
Tütarettevõtete müük	38	38
Antud laenud	-7 586	-1 814
Saadud dividendid	1 875	1 237
Saadud intressid	411	32
Muud maksed	-66	0
Netorahavoog investeerimistegevusest	-3 599	-11 283
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	7 859	832
Saadud laenud	639	12 572
Saadud laenude maksed	-4 626	-1 885
Makstud dividendid	-1 917	-1 790
Kapitalirendi maksed	-23	-12
Makstud intressid	-523	-73
Netorahavoog finantseerimistegevusest	1 409	9 644
Rahavoog kokku	-1 430	3 236
Raha ja raha ekvivalendid 01.jaanuar	5 799	2 563
Raha jäägi muutus	-1 430	3 236
Raha ja raha ekvivalendid 31.detsember	4 369	5 799

Juhatus liige _____



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 28.03.2007
Signature/allkiri 
KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2005	1 917	0	192	1 679	3 788
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 790	-1 790
Emiteeritud aksiakapital	308	524		0	832
2005.a puhaskasum	0	0	0	2 466	2 466
Saldo 31.12.2005	2 225	524	192	2 355	5 296
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-13 492	-13 492
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	3 082	3 082
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2005	2 225	524	192	-8 055	-5 114
Saldo seisuga 01.01.2006	2 225	524	192	2 355	5 296
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 917	-1 917
Fondiemissioon	6 676	-524	0	-6 152	0
Emiteeritud aksiakapital	928	6 931	0	0	7 859
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	5 187	5 187
Saldo seisuga 31.12.2006	9 829	6 931	192	-527	16 425
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-13 492	-13 492
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	5 998	5 998
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2006	9 829	6 931	192	-8 021	8 931

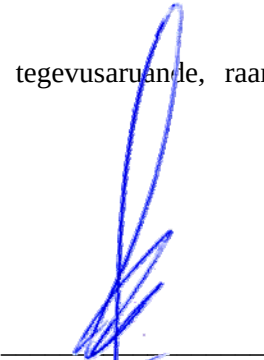
Juhatus liige _____

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuni _____ 28.03.2007
Signature/alkiri _____
KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

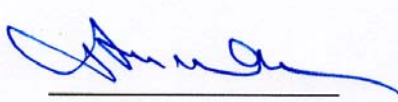
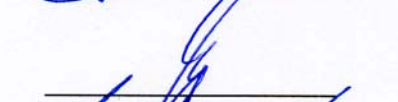
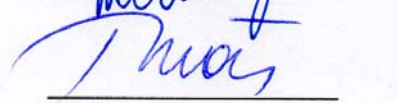
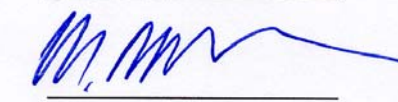
AS Eesti Ehitus juhatus on koostanud 2006.aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Jaano Vink	juhatuse esimees		28.03.2007
Avo Ambur	juhatuse liige		28.03.2007
Andri Hõbemägi	juhatuse liige		28.03.2007
Erkki Suurorg	juhatuse liige		28.03.2007

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

Nõukogu:

Toomas Luman	nõukogu esimees		12.04.2007
Alar Kroodo	nõukogu aseesimees		12.04.2007
Ain Tromp	nõukogu liige		12.04.2007
Mait Schmidt	nõukogu liige		12.04.2007
Tiina Möis	nõukogu liige		12.04.2007
Meelis Milder	nõukogu liige		12.04.2007

Juhatus liige 



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 Eesti Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eesti Ehitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2006, 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 omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 Eesti Ehitus konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 28 märts 2007

KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vannutatud auditor

Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	197
-------------------------------------	-----

2006.aasta puhaskasum	11 185
-----------------------	--------

Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2006	11 382
---	---------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	2 949
---------------	-------

Reservkapitali täiendamiseks	259
------------------------------	-----

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	8 174
---	--------------

Jaano Vink	juhatuse esimees
------------	------------------



28.03.2007

Avo Ambur	juhatuse liige
-----------	----------------



28.03.2007

Andri Hõbemägi	juhatuse liige
----------------	----------------



28.03.2007

Erkki Suurorg	juhatuse liige
---------------	----------------



28.03.2007

Juhatus liige _____



Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Eesti Ehitus üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (14.05.2007) seisuga on alljärgnev:

1. AS Nordecon

Äriregistrikood:	10359185
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	10 172 788
Aktsia nimiväärtus:	10 krooni (0,64 eurot)
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	2002; 2005;2006

