



EESTI EHITUS

AASTAARUANNE 2007



SISUKORD

2007. aasta tähtsündmused	3
Missioon, visioon, jagatud väärtused	4
Nõukogu esimehe pöördumine	7
Juhatuse esimehe pöördumine	8
ASi Eesti Ehitus juhid	10
ASi Eesti Ehitus struktuur	11
2007. aasta majandustulemuste kokkuvõte	12
2007. aasta turgude lõikes	14
2007. aasta tegevusvaldkondade lõikes	16
Töötajad	18
Toetustegevus	19
Aksia ja aktsionärid	21
Riskid	22
Majanduskeskkond ja väljavaated lähitulevikuks	22
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	23
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	31
Konsolideeritud bilanss	32
Konsolideeritud kasumiaruanne	33
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	34
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	35
LISA 1. Üldine informatsioon	36
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused	36
LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	37
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	38
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	48
LISA 6. Muutused Eesti Ehituse Kontserni struktuuris	50
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid	52
LISA 8. Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	53
LISA 9. Edasilükkunud tulumaksuvara	53
LISA 10. Varud	54
LISA 11. Müügiootel vara	54
LISA 12. Muud lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	54
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	56
LISA 14. Materiaalne põhivara	56
LISA 15. Immateriaalne põhivara	58
LISA 16. Laenukohustused	58
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent	61
LISA 18. Muud võlad ja ettemaksed	62
LISA 19. Eraldised	62
LISA 20. Omakapital ja reservid	63
LISA 21. Puhaskasum aktsia kohta	63
LISA 22. Segmendiaruandlus – ärisegmendid	64
LISA 23. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	64
LISA 24. Lõpetamata ehituslepingud	65
LISA 25. Müüdud toodangu kulud	65
LISA 26. Üldhalduskulud	66
LISA 27. Muud äritulud ja -kulud	66
LISA 28. Finantstulud ja -kulud	66
LISA 29. Tulumaksukulu	67
LISA 30. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	67
LISA 31. Tingimuslikud kohustused	70
LISA 32. Tagatised ja panditud vara	70
LISA 33. Saadud garantiid ja bilansivälised kohustused	70
LISA 34. Tehingud seotud osapooltega	71
LISA 35. Bilansipäevajärgsed sündmused	72
LISA 36. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	72
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	77
Audiitori järeldusotsus	78
Kasumi jaotamise ettepanek	79
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	80



Objekt: Sillamäe sadama masstaitetööd
Asukoht: Sillamäe
Tellijä: AS Sillamäe Sadam
Tööde aeg: november 2006 – detsember 2007
Ehitaja: ASPI AS
Projektijuht: Mati Kelindeman

2007. AASTA TÄHTSÜNDMUSED

JAANUAR

Linnaehitus AS alustas Jalaväe Väljaõppekeskus Kuperjanovi Üksik-jalaväepataljoni kasarmute ja õppehoonete rekonstrueerimis- ja ehitustöödega.

AS Eesti Ehitus sisenes Läti turule sidusettevõtte Abagars SIA kaudu.

VEEBRUAR

Eurocon Ukraine LLC sõlmis ehitusmaterjalitootjaga Aeroc LLC ehituslepingu poorbetootodete tehase rajamiseks Berezani linna Kiievi oblastis.

MÄRTS

Mapri Projekt OÜ sõlmis töövõtulepingu Tallinnasse Mustamäe teele rajatava pea 20 000 m² büroohoone monoliitbetoonist karkassi ja pinnasetööde teostamiseks.

MAI

ASPI AS sõlmis juhtiva ühispakkujana teedehitajaid koondavas konsortsiumis ehituslepingu Maanteeametiga Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa maantee Vaida–Aruvalla teelõigu ümberehitamiseks.

AS Eesti Ehitus ja OÜ Grove Invest sõlmisid kokkuleppe Lutheri elamukvartali ehitusega kaasnenud erimeelsuste lahendamiseks ja ehituslepingu lõpetamiseks.

JUUNI

Leedus registreeriti ASi Eesti Ehitus tütarettevõtte Eurocon LT UAB, millest 70% kuulub ASile Eesti Ehitus.

AUGUST

Eurocon LT UAB ja Eurox LT UAB sõlmisid lepingu korter-büroomaja ehitamiseks Vilniusesse, Mindaugo 23.

OKTOOBER

AS Eesti Ehitus sõlmis Eurox ASi tütarettevõtte Liivalaia Arenduse OÜga lepingu büroohoone ehitamiseks aadressil Liivalaia tn 45/47, Tallinn.

NOVEMBER

Konkurentsiamet andis ASile Eesti Ehitus loa 52% omandamiseks Eston Ehitus ASist.

ASPI AS sõlmis Põhja Regionaalse Maanteeametiga lepingu Järva maakonna riigimaantee hooldetööde teostamiseks perioodil 1. jaanuar 2008 – 31. jaanuar 2015.

DETSEMBER

ASPI AS sõlmis Saarte Teedevalitsusega lepingu Hiiu maakonna riigimaantee hooldetööde teostamiseks perioodil 1. detsember 2007 – 30. november 2015.

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.

VISION

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

KVALITEET

Oleme professionaalsed ehitajad – rakendame läbimõeldult asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiasid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Pakume klientidele madalate kogukuludega terviklahendusi. Hooldame 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.



Objekt: Hotell Dorpat
Asukoht: Soola tn 6, Tartu
Tellija: Emajõe Ärikeskus AS
Arhitekt: Arhitektuuribüroo Kalle Röömus AS
Tööde aeg: juuli 2006 – juuli 2007
Ehitaja: Linnaehitus AS
Projekti juht: Kaido Somelar





NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Viimase nelja aasta jooksul aset leidnud kasumlik kasv jätkus ka 2007. aastal. Kontserni Eesti Ehitus müügitulud suurenesid rohkem kui 50%, samuti paranesid kõik kasumimarginaalid, alates brutokasumist ja lõpetades puhaskasumiga. Head tulemused saavutasime eelkõige tänu Kontserni töötajate jätkuvale pühendumusele, eelnenud aastate strateegilistele investeeringutele Kontserni põhitegevuse juhtimisse ja laienemisse ning soodsale majanduskeskkonnale.

Ettevõttena ei ole meie fookus muutunud. AS Eesti Ehitus on endiselt ehituskontsern, mis keskendub hoonete ja rajatiste ehitamise peatöövõtule ja projektijuhtimisele. Oma tööjõudu kasutame vaid sellistes olulistes valdkondades nagu teede ja trasside ehitus ning betoonitööd. Ka kasvades oleme lähtunud nendest tegevussuundadest – asutasime peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegeleva tütarettevõtte Eurocon LT UAB Leedus, soetasime 52%lise osaluse Edela-Eesti suurimas ehitusettevõttes Eston Ehitus AS ning esimese täisaasta panustas meie majandustulemusse Eesti juhtiv teedehitus- ja mullatöömasinate rendiettevõtte Kaurits OÜ, mille tütarettevõtte Abagars SIA läbi oleme nüüdsest esindatud ka Läti keskkonnaehitusturul. Riske kinnisvaraturul võtame jätkuvalt väga valikuliselt ja piiratud mahu.

2008. aastal on meie tähelepanu suunatud optimaalse tootlikkuse taseme hoidmisele. Kui seni on Kontserni müügitulud ühe töötaja kohta, arvestades seejuures ehitushindade kallinemise olulist mõju, olnud kerges kasvutrendis ning ületanud turu keskmist, siis 2007. aasta tõi kaasa mõningase tootlikkuse languse. Börsiettevõttena on meie jaoks oluline olla atraktiivse kapitalitootlusega ettevõtte. Kuid sama tähelepanelikud peame olema tööjõu tootlikkuse suhtes, sest ainult nii parandame oma konkurentsivõimet kõikidel turgudel, kus tegutseme. Seetõttu on efektiivne kasv kogu Kontserni lähituleviku keskne märksõna.



Toomas Luman
Nõukogu esimees

JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

2007. aasta oli kahtlemata huvitav. Majandus ei kasvanud enam varasemate aastate tempos ning ka kinnisvaraturg jahenes märkimisväärselt, kuid see ei tähendanud, et aasta oleks riski hajutavatele ehitajatele erakordselt keeruliseks osutunud. Vastupidi, nii näiteks leevendus ehitussektorit pikalt vaevanud tööjõupuudus. Kokkuvõttes lõppesid möödunud majandusaasta 12 kuud võrdlemisi hästi ja seda ka ASile Eesti Ehitus – kogu Kontserni arenes jõudsalt. Põhjalikud arvandmed ja võrdlused leiame aastaraamatu järgmistelt lehekülgedelt.

Olulisimatest arengutest rääkides tuleb nentida, et nende reaalsel mõju saame välja tuua alles paari aasta möödudes. Aasta viimases kvartalis omandasime enamusosaluse ühes Edela-Eesti juhtivas ehitusettevõttes Eston Ehitus, kindlustades koduturul meie positsiooni seni vähem kaetud maakondades. 2008. aasta esimesed kuud on viidanud ostuotsuse õigsusele ning kinnitavad usku, et tegemist on terve ja jätkusuutliku ettevõttega, mis lisab tulevikus olulise panuse Kontserni arengusse. Jaanuaris 2007 Kontserniga liitunud Abagars SIA viis meie tegevusulatuse Läti Vabariiki. Jällegi on põhjust otsusega rahul olla, sest ettevõtte tegevusvaldkond – infrastruktuuride ehitus – on kestvalt perspektiivne ja võimalusi pakkuv. Juunis 2007 alustasime nime all Eurocon LT tegevust Leedus, kus keskendume esialgu hoonete rajamisele peatöövõtu ja projekti-juhtimise meetodil.

Nende sammudega on täidetud esimene ring kolme aasta eest tehtud strateegilisi otsuseid. Lähiaastatel ei ole ettevõtte plaanis laienemisi uutele välisturgudele, küll aga on meie eesmärk saavutada uute tütarfirmade plaanipärane kasv ning tõsta nii töötajate oskuste kui teenuste taset kõikidel turgudel. Usun, et Eesti, Läti, Leedu ja Ukraina majanduses toimuvad arengud pakuvad ASile Eesti Ehitus aruka tegutsemise korral piisavalt kasvuvõimalusi ehitusturu erinevates segmentides.

2008. aastal keskenduvad Kontserni ja tütarettevõtete juhtkonnad senisest enam Kontserni ettevõtete koostöö lihvimisele ja edasiarendamisele. Näeme siin piisavalt kasutamata potentsiaali, mille läbimõeldud rakendamine võimaldab tõsta meie konkurentsivõimet ja seista silmitsi keerukama turuolukorraga. See hõlmab juba sisetöötatud infotehnoloogiliste abivahendite pidevat uuendamist ja kasutajate koolitamist, aga ka ettevõtte põhitegevuse efektiivsust, professionaalsust ja töötajate motiveeritust. Tihe-nenud konkurentsi tingimustes ning normaliseerivas majandusolukorras, kus töövõtja asemel esitab reegleid üha enam tellija, sõltub meie käekäik just nendest faktoritest.

Olen veendunud, et tehtud otsused tagavad Kontsernile tugeva turupositsiooni ja suutlikkuse reageerida muutustele. Anname endast jätkuvalt parima, et rõõmustada oma aktsionäre ka 2008. aastal ettevõtte väärtuse kasvu peegeldavate tulemustega.

Jaano Vink
Juhatuse esimees





ASi EESTI EHITUS JUHID



Jaano Vink
AS Eesti Ehitus
Juhatuse esimees



Avo Ambur
AS Eesti Ehitus
Juhatuse liige,
arendusdirektor



Priit Pluutus
AS Eesti Ehitus
Juhatuse liige,
tehniline direktor



Sulev Luiga
AS Eesti Ehitus
Juhatuse liige,
finantsdirektor



Erkki Suurorg
AS Eesti Ehitus
Juhatuse liige,
ehitusdirektor



Margus Vaim
ASPI AS
Juhatuse esimees



Priit Tiru
Linnaehitus AS
Juhatuse esimees



Priit Jaagant
Mapri Projekt OÜ
Juhatuse esimees



Toomas Jõgeva
Eurocon OÜ
Juhataja



Eero Rändla
Eston Ehitus AS
Juhataja



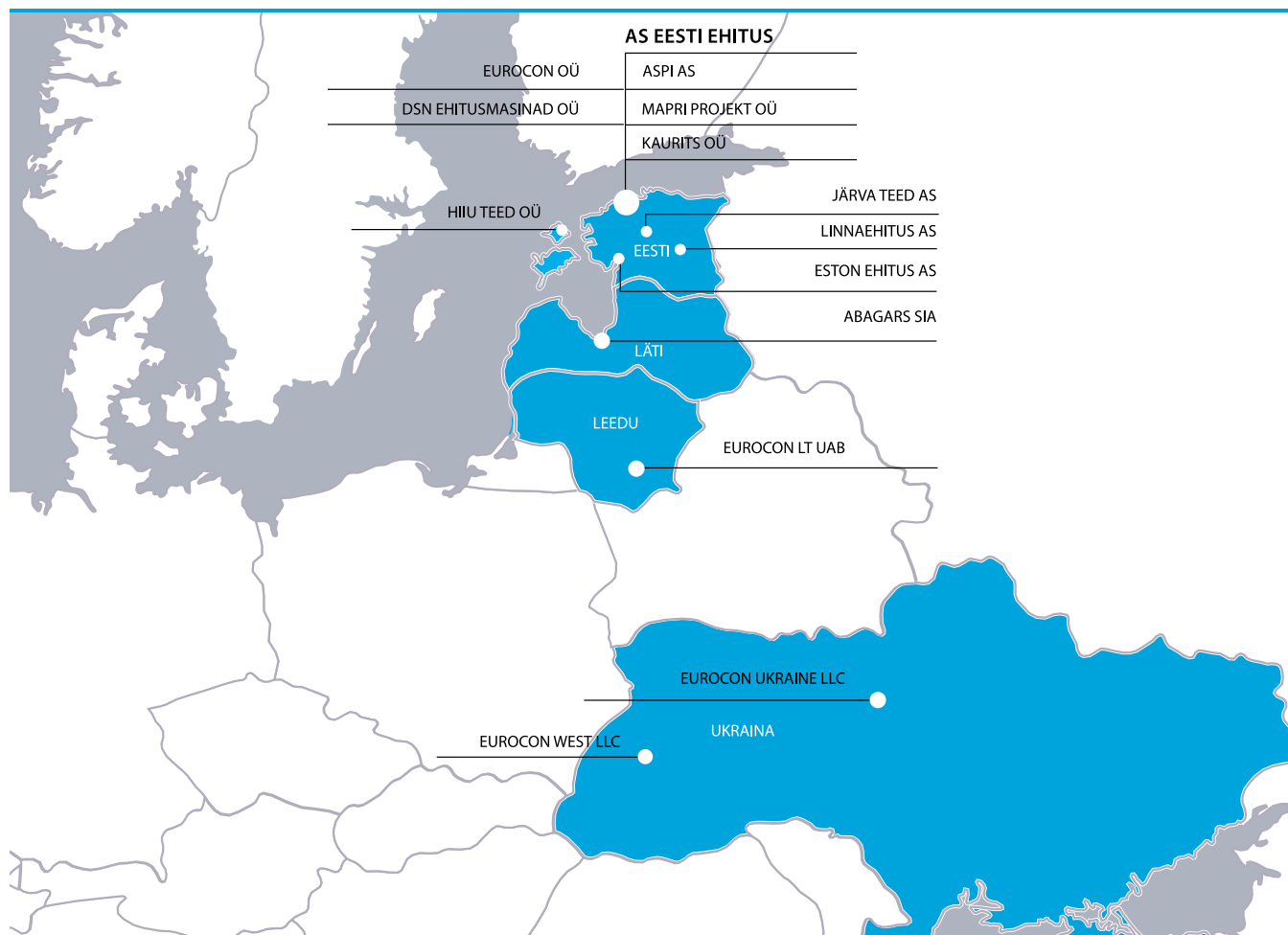
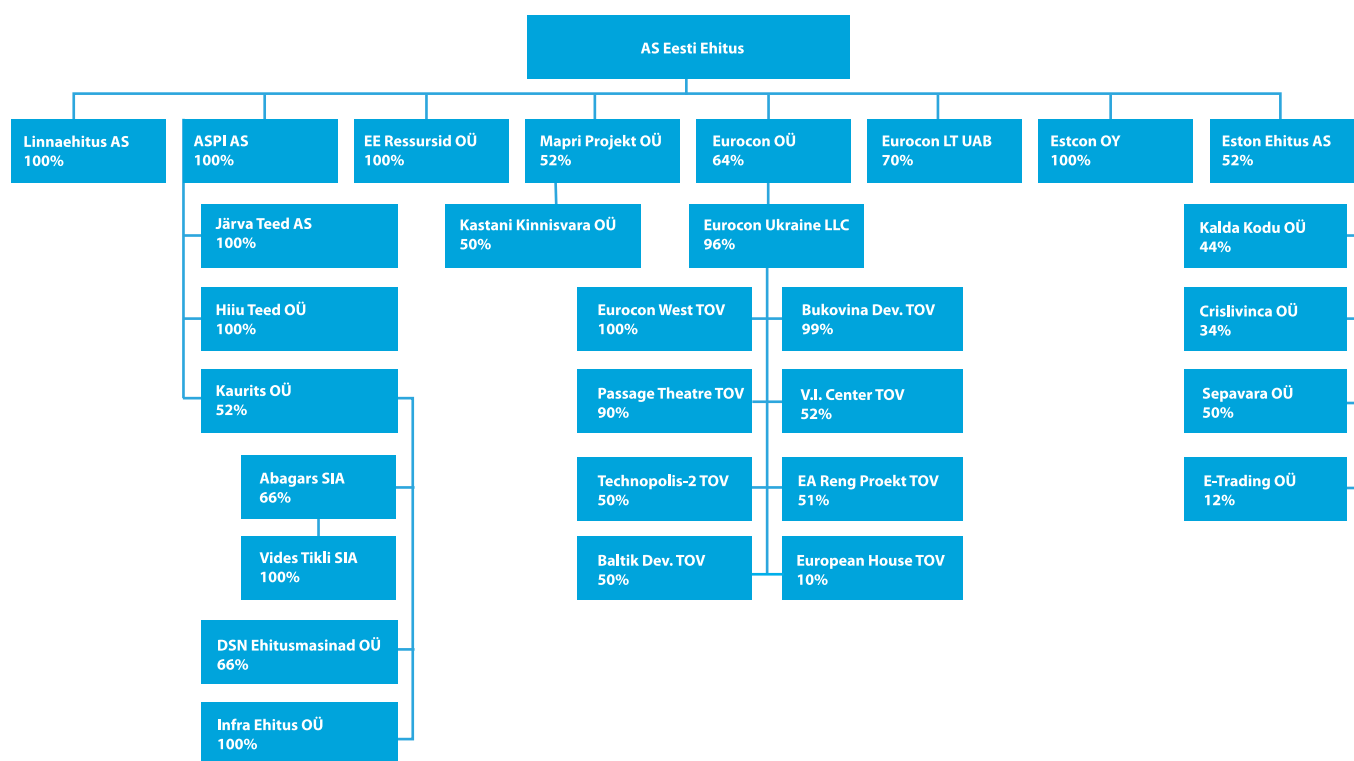
Marko Aalberg
Abagars SIA
Juhataja



Remigijus Tranas
Eurocon LT UAB
Juhataja



ASi EESTI EHITUS STRUKTUUR



2007. AASTA MAJANDUS- TULEMUSTE KOKKUVÕTE

KASUMLIKKUS JA RAHAVOOG

Kontserni kasumlikkus on 2007. aastal võrrelduna 2006. aastaga läbivalt paranenud. Brutokasumi määr oli 13% (12% 2006. aastal) ning kuigi tööjõukulud on kasvanud müügituludest mõnevõrra kiiremini, oli ülejäänud kulude kasv mõõdukam. Üldhalduskulude suhe müügituludesse võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oluliselt ei muutunud, jäädes pisut alla 5% (5% 2006. aastal). Ärikasumi määraks kujunes 8%

müügitulust (8% ka aasta tagasi). Muu hulgas suurenes ärikasum kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvust 5,3 miljonit krooni.

Kokku teeniti 2007. aastal puhaskasumit 290 miljonit krooni (2006. aastal 190 miljonit krooni), millest emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa moodustas 267 miljonit krooni (2006. aastal 177 miljonit krooni).

Raha laekumised ning väljamaksed kokku kasvasid 80 miljonit krooni. Aasta

tagasi oli tegevuste rahavoog võrreldaval perioodil 36 miljoni krooniga negatiivne. Rahapositsiooni paranemine oli tingitud eelkõige positiivsest äritegevuse netorahavoost 147 miljonit krooni (eelmisel aastal 55 miljonit krooni).

OLULISEMAD SUHTARVUD JA NÄITAJAD

Suhtarv / näitaja	2007	2006	2005	2004
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), kroonides	8,70	5,75	2,82	1,80
Müügitulu kasv	49,9%	49,5%	5,4%	47,5%
Keskmine töötajate arv	1103	871	722	610
Müügitulu töötaja kohta, tuh. kroonides	3 402	2 875	2 319	2 603
Tööjõukulude määr müügitulust, %	12,3%	11,0%	10,9%	9,2%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	4,7%	5,0%	4,3%	3,4%
EBITDA, kroonides	370 574	236 368	143 850	119 424
EBITDA määr müügitulust, %	9,9%	9,4%	8,6%	7,5%
Brutokasumi määr müügitulust, %	13,3%	12,2%	10,5%	9,6%
Ärikasumi määr müügitulust, %	8,2%	8,2%	7,0%	6,1%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	8,0%	7,1%	6,2%	6,0%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	7,7%	7,6%	5,6%	5,0%
Investeeritud kapitali tootlus, %	32,7%	33,7%	31,1%	40,4%
Varade tootlus, %	17,1%	17,4%	15,8%	21,2%
Omakapitali tootlus, %	44,7%	56,1%	59,9%	59,8%
Omakapitali osakaal, %	36,9%	34,9%	20,2%	32,5%
Finantsvõimendus, %	13,5%	14,6%	26,3%	-13,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,30	1,33	1,08	1,28
Ehituslepingute teostamata osa, tuh. kroonides	2 526 652	2 453 419	1 232 349	812 086

Suhtarvude definitsioonid

Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv
Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu
Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / Müügitulu
EBITDA = Ärikasum + Kulud
EBITDA määr müügitulust = EBITDA / Müügitulu
Brutokasumi määr müügitulust = Brutokasum / Müügitulu
Ärikasumi määr müügitulust = Ärikasum / Müügitulu
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = (Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu
Puhaskasumi määr müügitulust = Aruandeperioodi puhaskasum / Müügitulu

Investeeritud kapitali tootlus = (Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressikandvad kohustused + omakapital)
Varade tootlus = Ärikasum / Perioodi keskmine varad kokku
Omakapitali tootlus = Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku
Omakapitali osakaal = Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku
Finantsvõimendus = (Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital)
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku

INVESTEERINGUD

Kontsern kasvatas 2007. aastal oma põhivarasid alljärgnevalt:

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Pikaajalised finantsinvesteeringud	57 024	22 087
Kinnisvarainvesteeringud	109 785	-30 640
Materiaalne põhivara	-1 826	88 803
Immateriaalne põhivara	108 187	33 191

Olulisemad soetused

- Tütarettevõtte edasine kajastamine sidusettevõttena seoses osaluse vähenemisega suurendas olulisel määral pikaajalisi finantsinvesteeringuid.
- Kinnisvarainvesteeringud on 2007. aastal hinnatud õiglasesse väärtusesse, 2006. aastal müüdi mitu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud investeeringut.
- Materiaalse põhivara osas soetati valdavalt teedehitustehnikat, põhivara kapitaliseerimise alampiiri tõstmisega 30 tuhande kroonini vähenes kokkuvõttes põhivara jääkmaksumus.
- Immateriaalse põhivara suurenemine on tingitud tütarettevõtte soetamisel tekkinud positiivse firmaväärtuse võrra, tegeldakse ka liivamaardla uuringutega.

Objekt: Veeriku korterelamute III etapp
Asukoht: Tulbi 2f, Tartu
Tellijä: Linnaehitus AS
Arhitekt: Arhitektuuribüroo Pluss OÜ
Tööde aeg: august 2006 – juuni 2007
Ehitaja: Linnaehitus AS
Projektijuht: Alar Jõgi



2007. AASTA TURGUDE LÕIKES

2007. aastal laienes Kontsern nii kodu- kui välisurgudel – omandati Lääne-Eesti juhtiv ehitusettevõtte Eston Ehitus, registreeriti tütarfirma Leedus ning aruandeaasta algusest lisandus Kontserni infrastruktuuri ärisegmendis tegutsev Läti ettevõtte Abagars SIA.

MÜÜGITULU JAOTUS GEOGRAAFILISTE SEGMENTIDE LÕIKES

	2007	2006
Eesti	87,9%	91,4%
Ukraina	11,6%	8,6%
Leedu	0,5%	0%

POSITSIOONI TUGEVDAMINE LÄÄNE-EESTIS

2007. aastal jätkas Kontsern oma koduturu arengustrateegia elluviimist, omandades 52%lise osaluse ehitusettevõttes Eston Ehitus AS. Tehingu maksumus oli 187 miljonit krooni. Kui seni oli AS Eesti Ehitus paremini esindatud Põhja-, Lõuna- ja Ida-Eestis, siis enam kui 15-aastase kogemusega Eston Ehitus ASi omandamisega võideti võrdväärselt tugev positsioon Lääne-Eestis. Eston Ehitus AS annab tööd ligi 60 inimesele ja on spetsialiseerunud peatöövõtule, kuid tegeleb ka restaureerimisega, betoonitööde ja kinnisvaraarendusega. Ettevõtte 2007. aasta müügitulu oli enam kui 290 miljonit krooni.

Ka 2008. aastal pöörab AS Eesti Ehitus tähelepanu just infrastruktuuri ärivaldkonna kasvatamisele. Soodsad võimalused selleks loovad Euroopa Liidu struktuuritoetused, mille maht kasvab järgnevatel aastatel oluliselt. Seatud eesmärkide saavutamine hõlmab muu hulgas ka meeskonna tugevdamist – seda nii koolituste kui uute silla- ja teedehituse projekteerijate värbamise teel.

Objekt: Kastani tn korterelamud
Asukoht: Kastani 26, 28, Haapsalu
Tellij: Kastani Kinnisvara OÜ
Arhitekt: Arhitektuuribüroo Muru ja Pere
Tööde aeg: august 2006 – detsember 2007
Ehitaja: Mapri Projekt OÜ
Projektijuht: Priit Jaagant





Objekt: O'KEY Hüpermarket
Asukoht: Kiiev, Ukraina
Tellija: Dniprovskaja Pristan LLC
Arhitekt: Chapman & Taylor
Tööde aeg: mai 2006 – detsember 2007
Ehitaja: Eurocon Ukraine LLC
Projekti juht: Aivar Noormets



KONTSERNI ARENDAMINE UKRAINAS

2007. aasta oli Ukrainas tegutsevale ASi Eesti Ehitus tütarettevõttele Eurocon Ukraine LLC ühtviisi nii edukas kui pingeline. Lõpule jõudsid mitmed mahukad ehitusprojektid, millest on saanud suurepärased referentsid meie kompetentside ja pakutava kvaliteedi kohta. Samuti algas reaalne tegevus kahe lähiaastatel realiseeruva kinnisvaraarendusprojektiga Kiievis ja Lvovis. Jätkuvalt pühenduti kiirelt areneva organisatsiooni arendamisele ja võimekuse suurendamisele, valmistudes struktuurimuudatusteks ning värvates ja koolitades uusi töötajaid.

2007. aasta oluliste projektide nimistut troonib senise suurima projekti üleandmine tellijale – Kiievis 40 000 m² suurusel pinnal asuva O'KEY hüpermarketi tööde juhtimiseks toodi abiväge ka Eestist. Samuti lõpetati edukalt 2 aastat väldanud neljatärnihotelli Leopoli ehitus- ja renoveerimistööd Lvovis. O'KEY hüpermarketi maksumus oli 385 miljonit krooni, Lvovi hotelli lõpetamine tõi ASi Eesti Ehitus tuludes 62 miljonit krooni.

Kontserni 2008. aasta ärieesmärk on saavutada oluline mahu kasv, tõsta kasumlikkust ning tugevdada juba toimivat organisatsiooni. Selleks keskendutakse järjepidevalt põhitegevuse – ehituse projektijuhtimise ja peatöövõtu arendamisele. Samuti koondatakse kinnisvaraarendusega seotud projek-

tid eraldi tütarettevõttesse, mis muudab ehitus- ja arendustegevuse juhtimise senisest läbipaistvamaks ja operatiivsemaks.

TÜTARFIRMA ASUTAMINE LEEDUS

ASi Eesti Ehitus tütarettevõtte Eurocon LT UAB asutati Leedus 1. juunil ning suurema osa 2007. aastast pühendati uuele turule sisenemisele ja tegevuse käivitamisele. Ettevõtte eesmärk on osutada teenuseid ehituslase peatöövõtu ja projekti juhtimise vallas, mis on kohalikul turul veel võrdlemisi vähe levinud tegevusala.

Üle poole aasta väldanud pingutusi saatis edu, sest aasta lõpuks oli sõlmitud leping kortermaja ehitamiseks Vilniuses. Lepingu väärtus on enam kui 117 miljonit krooni ja tööde üleandmise tähtaeg kevad 2009.

2008. aastal on Eurocon LT UAB eesmärk tugevdada personali, lisada pakutavate teenuste portfelli ka projekteerimise juhtimine, saavutada optimaalne ehitusmaht ja jätkata mõõdukat kasvu. Seejuures keskendutakse eelkõige avaliku sektori tellimustele ning mittelehoonete segmendile, mis moodustasid 2007. aastal vastavalt ligi 40% ja 35% kõikidest kohalikul ehitusturul teostatud ehitustöödest. Nendes segmentides prognoositakse Eurocon LT UAB arendamiseks vajalikku nõudlust ka lähiaastatel.

INFRASTRUKTUURIDE Ehitusettevõtte Omandamine Lätis

AS Eesti Ehitus sisenes Läti turule 2007. aasta alguses ja on esindatud infrastruktuuri segmendis Kaurits OÜ sidusettevõtte Abagars SIA kaudu. Alates 2005. aastast tegutsev ettevõtte on veevarustuse, kanalisatsioonitorustike ning pinnasetööde firmade pingereas käibe poolest esimese viie seas, sama kindlal kohal ollakse ka tehnika rendi valdkonnas.

Abagars SIA 2007. aasta üheks tähtsaimaks tööviiduks oli peatöövõtuleping Läti Keskkonnaministeeriumiga Riia peamise joogivee magistraaltoru rekonstrueerimiseks. Tööd teostatakse poolteise aasta jooksul 13-kilomeetrisel lõigul ning nende maksumus on 203 miljonit krooni. Lisaks sisenes Abagars SIA 2007. aastal teede-ehituse ärivaldkonda.

2008. aasta peamine eesmärk on parandada ettevõtte turupositsiooni Lätis läbi käibe ja efektiivsuse suurendamise. Kasvuvõimalusi nähakse keskkonnaprojektides ning erinevate torutööde vallas. Ettevõtte kasvu toetab ka kuni 2013. aastani kasvav Euroopa Liidu poolt rahastatavate projektide hulk ning kogemuste jagamine teiste Kontserni tütarettevõtetega.



Objekt: Hotell Leopoli
Asukoht: Teatralnaja 16, Lviv, Ukraina
Tellija: Europeiski Dom LLC
Arhitekt: Institut Arhitekturo i Restauratsi
Tööde aeg: veebruar 2005 – märts 2007
Ehitaja: Eurocon Ukraine LLC
Projekti juht: Olev Mõtshärg



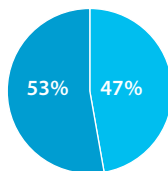
2007. AASTA TEGEVUS- VALDKONDADE LÕIKES

Kontsern Eesti Ehitus on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule ning tegutseb ka teedeehituse, -hoolduse, keskkonnaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse vallas. Kontserni 2007. aasta konsolideeritud müügitulud kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 50%, 3752 miljoni kroonini. Müügitulust 53% andis sarnaselt eelmise aastaga hoone-

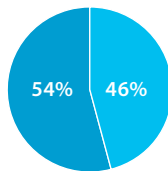
te ehitus (kasv 49%) ning 47% rajatiste ehitus (kasv 57%). Kontserni eesmärk on hoida erinevate segmentide esindatus tasakaalus, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagab seeläbi kindla seljataguse ka raskemates turutingimustes. Kontserni fookusest ja strateegiast lähtuvalt hoitakse ka kinnisvaraarendusprojektide osakaal stabiilselt 20% piirimal müügitulust.

MÜÜGITULU JAOTUS SEGMENTITI

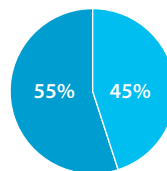
■ Rajatised
■ Hooned



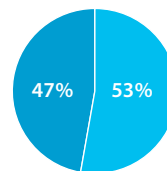
2007



2006



2005



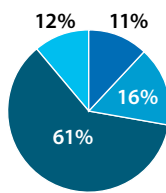
2004

Hoonete segmentis on suurim alamsegment jätkuvalt ärihoonete ehitus, mida eelkõige toetas tugev nõudlus vastavate ehitiste järele koduturul. Kõige kiiremini

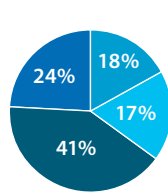
kasvas aga ühiskondlike hoonete alamsegment. Ka selle kiire kasvu tingis suurenenud nõudlus koduturul.

MÜÜGITULU JAOTUS HOONETE SEGMENTIS

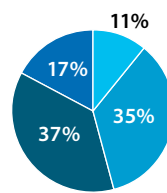
■ Korterelamud
■ Ühiskondlikud hooned
■ Ärihooned
■ Tööstus- ja laohooned



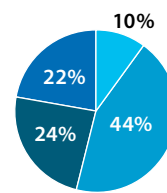
2007



2006



2005



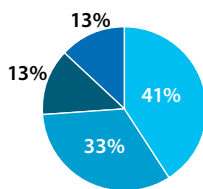
2004

Rajatiste segmenti suurim alamsegment oli teedeehitus ja -hooldus, mis moodustas 730 miljonit krooni ehk 19% ehituslepingute tuludest kokku. Eelneva majandusaasta võrreldaval perioodil oli see 584 miljonit krooni ehk 25%.

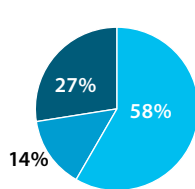
Sadamaehitus moodustas 580 miljonit krooni ehk 15% ehituslepingute tuludest. Eelneva aasta võrreldaval perioodil oli sadamaehituste osakaal vaid 157 miljonit krooni ehk 14%.

MÜÜGITULU JAOTUS RAJATISTE SEGMENTIS

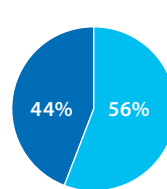
■ Teedeehitus ja -hooldus
■ Sadamaehitus
■ Keskkonnaehitus
■ Muud rajatised



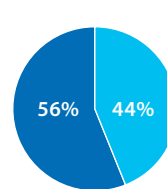
2007



2006



2005*



2004*

* Rajatiste segmentis ei olnud 2004.-2005. aastal detailset jaotust.

Kontserni sõlmitud ehituslepingute teostamata osa maht 31.12.2007 seisuga oli 2527 miljonit krooni, mis on võrreldav aastataguse 2453 miljoni krooniga.



Objekt: Hotell Leopoli
Asukoht: Teatralnaja 16, Lviv, Ukraina
Tellija: Europeiski Dom LLC
Arhitekt: Institut Arhitekturo i Restauratsi
Tööde aeg: veebruar 2005 – märts 2007
Ehitaja: Eurocon Ukraine LLC
Projektijuht: Olev Mõtshärg

INSENERIEHITUS

2007. aasta oli inseneriehituse valdkonnas edukas ning aasta lõpuks oli Kontsernendiselt Eesti juhtiv ettevõtte sadamaehituses. Jätkati Sillamäe Sadama II etapi ehitamist ja Tallinna Vanasadama 1. kai rekonstrueerimistööd. Oluline töövõit saavutati sildade ja viaduktide ehituses, kus Mapri Projekt alustas 2 viadukti ehitustööd Tallinna–Tartu maantee Vaida–Aruvalla lõigul. Nendest töödest kujuneb hea referents suuremahulistel tee-ehitushangetel nii Eestis kui ka välisriikides. Samuti jätkusid rekonstrueerimistööd nii vastutusrikkal objektidel nagu Tallinna Lennujaama lennuliiklusalal.

PEATÖÖVÕTT

Lõppenud aasta võib peatöövõtu tegevusvaldkonnas summeerida sõnadega „suuremahulised objektid“. Tööde portfelli lisandusid võrreldes varasemate aastatega oluliselt suuremate hoonete projektid, millest suurimad on 20 000 m² ärihoone Tallinnas aadressil Mustamäe tee 16, ligi 12 000 m² pinnal paiknev Fama kaubanduskeskus Narvas ja 14-korruseline Liivalaia 45/47 büroohoone Tallinnas. Viimase muudavad eriliseks ka selle 3 maa-alust garaažikorrust. Nimelt ei ole alates Eesti taasiseseisvumisest Tallinnas ühegi üldehitusobjekti puhul nõnda sügavale mindud.

KESKKONNAEHTISED

2007. aastal jätkusid jäätmeheidate sulgemise suurprojektid – Narva tuhaväljade sulgemine ja Sillamäe radioaktiivsete jäätmete hoidla saneerimine. Lisaks kasvas märkimisväärselt joogivee- ja kanalisatsioonitorustike ehitusmaht nii Eestis kui Lätis. 2007. aasta üks mahukamaid projekte on Riia joogivee magistraaltorustiku ehituse algus.

RESTAUREERIMINE

Lõpule jõudsid väga keerukad Hotell Leopoli renoveerimistööd Lvovi vanalinnas. Töö valmimisega tõestati, et Kontsern on suuteline ka nõudlikes muinsuskaitsetingimustes saavutama vägagi häid tulemusi. Saadud kogemust rakendatakse nüüd Lvovi kesklinnas kaubanduskeskuse Passaaz Teatralnõi ehitamisel.

TEEDEEHITUS

Teedehituse 2007. aasta suurim töö oli Tallinna–Tartu–Luhamaa maantee Vaida–Aruvalla lõigu ehitus, mis jätkub ka 2008. aastal. Teedehituse sesoonsuse mõju vähendavad kaks eelmisel aastal võidetud ning kuni 2015. aastani vältavat suuremahulist hanget Järva ja Hiiu maakonna riigimaanteed hoolduseks.

BETOONITÖÖD

2007. aasta kujunes väga edukaks Mapri Projektile, kes tõusis oma valdkonnas suurimaks betoonitööde ettevõtteks Eestis. Samuti lisandus betoonitööde valdkonda betoonpõrandate ehitus, milleks kaasati Kontserni täiendavad tööjõuressursid ja tehnika.

2007. AASTA SUURIMAD LÕPETATUD OBJEKTID

Objekt	Teostaja	Tellija
Tartu–Jõgeva–Aravete maantee 18,3 kilomeetrit 188 000 m ² pindala asfalteerimine	ASPI AS	Tartu Teedevalitsus
Sillamäe sadama masstäide 1,7 miljonit m ³	ASPI AS	AS Sillamäe Sadam
Kaubanduskeskus „Vaala keskus“ Rakveres 10 670 m ² pindalal	Linnaehitus AS	Rakvere Ärikeskus OÜ
Hotell „Dorpat“ Tartus 8300 m ² pindalal	Linnaehitus AS	Emajõe Ärikeskus AS
Vaida–Aruvalla 160 ja 90 jm pikad viaduktid ja 2,4 km mürasein	Mapri Projekt OÜ	ASPI AS
O'KEY hüpermarket Kiievis 40 000 m ² pindalal	Eurocon Ukraine LLC	Dniprovskaja Pristan LLC
Viinatehas „Hortitsa“ Zaporozžjes 15 300 m ² pindalal	Eurocon Ukraine LLC	Image Holding LLC
Tallinna Sadama Vanasadama kai nr 1 rekonstrueerimine 230 meetri ulatuses	AS Eesti Ehitus	AS Tallinna Sadam

TÖÖTAJAD

Eesti Ehitus on ettevõttena väärt täpselt nii palju, kui professionaalsed, motiveeritud ja lojaalsed on tema töötajad. Just seepärast on Kontserni juhtkonna eesmärk luua Eesti Ehituse töötajatele kaasaegne ja professionaalset arengut toetav töökeskkond, seda nii töötingimuste, karjääri võimaluste kui töö sisu osas.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

2007. aastal töötas Kontserni ettevõtetes kokku keskmiselt 1103 inimest, neist pea 500 inseneritehnilise haridusega. Viimastel aastatel on inseneritehnilise personali osakaal seoses Kontserni ja projektide mahtude suurenemisega jõudsalt kasvanud ning kasv jätkub ka lähiaastatel, sealhulgas seoses Kontserni laienemisega Leedu ja Ukraina turul.

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Juhtkondade keskmine vanus on 41 aastat, inseneritehnilisel (ITP) personalil 36 aastat. Keskmine tööstaaž jääb 6-7 aasta vahele, 87% töötajatest on mehed ja 13% naised.

Kontserni 2007. aasta tööjõukulud olid 461 miljonit krooni, mida on 68% rohkem kui 2006. aastal. Seejuures on töötajate keskmine arv kasvanud 26%. Tööjõukulude kasv on tingitud nõudlusest tööjõuturul, samuti uute tütarettevõtete soetamisest.

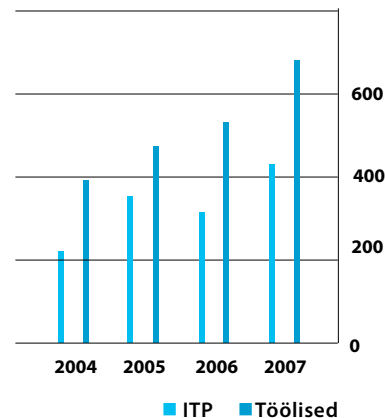
2007. aastal töötati välja spetsiaalselt kogu Kontsernile kohandatud mudel, mille abil jälgitakse ja mõõdetakse iga töötaja efektiivsust. Sama mudelit rakendatakse edaspidi iga-aastaselt, et leida lahendusi kaardistatud vajakajäämistele töö efektiivsuses.

TÖÖTAJATE KOOLITAMINE

Kontserni töötajatele pakutakse mitmekülgsid enesetäiendamismõimalusi, peamiselt meeskonnatöö ja erialase täiendkoolituse vallas. 2007. aasta täiendkoolituse kogutundide arv oli rohkem kui 10 000 ehk ligi 10 koolitustundi iga töötaja kohta.

Kontserni toimib hästi isiklike referentiside kogumine, mis innustab projektijuhte ja -meeskondi tegelema üha keerulisimate ja suuremahulisemate projektidega ning leidma uuenduslikumaid ja ökonoomsemaid lahendusi. Seejuures on oluline roll meeskonnatööl ning ettevõttesisesel teadmiste jagamisel. Oskusteabe vahendamisel on hindamatu osa ka pensioniealisel personalil. Neile pakutakse individuaalseid lahendusi töö jätkamiseks ning nende väärtusliku kogemustepagasi jagamiseks nooremate kolleegidega.

TÖÖTAJATE KESKMINE ARV KONTSERNIS



Objekt: Vaida ja Aruvalla viaduktide ehitustööd
Asukoht: Vaida
Tellijä: ASPI AS
Projekteerija: Tinter Projekt
Tööde aeg: juuli 2007 – juuli 2008
Ehitaja: Mapri Projekt OÜ
Projektijuht: Risto Alttoa





JÄRELKASVU TAGAMINE

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

Tudengid saavad valida paindlike võimaluste vahel õpingute ühendamiseks praktilise kogemuse omandamisega: stipendium, tasustatav õppepraktika, osaline tööaeg õppeperioodil, täistööaeg suveperioodil ning tasustatav õppepuhkus. 2007. aastal töötas Kontsernis orienteeruvalt 50 õppivat noort. Suvist õppepraktikavõimalust kasutas ligikaudu 25 tudengit.

Kontserni pingutusi järelkasvu rindel on saanud edu. Asjaolu, et siin jõutakse ja soovitakse noorte inseneridega tegeleda, on muutnud Kontserni koolilõpetajate hulgas populaarseks. Näiteks on mitmekordselt tõusnud tudengite ja lõpetajate hulk, kes soovivad endale praktikakohta, osalist tööaega või alalist töökohta.

TERVISLIKE ELUVIISIDE PROPAGEERIMINE

Paralleelselt teiste hüvedega toetab Kontsern töötajate sportimisharrastusi. Loodud on võimalused meeskondlikuks sportimiseks ning kasutusel on ka spordikonto, mis arvestab töötajate individuaalseid soovide.

2007. aastal loodi ASi Eesti Ehitus spordiklubi, mille eesmärk on tõsta töötajate sportimisaktiivsust ja jälgida nende tervislikku seisundit läbi aastase treeningprogrammi. Muu hulgas osalevad meie spordiklubi liikmed avalikel spordiüritustel, sh suusa- ja rattasõiduvõistlustel.

2008. aastal alustame koos spetsialistidega HI-viiruse ja AIDSi kohta teadlikkust tõstvate koolituste korraldamist. Koolitusi viiakse läbi programmi „Ettevõtted HIV vastu“ raames.

TOETUS-TEGEVUS

Igal aastal toetab AS Eesti Ehitus heategevusprojekte ja -organisatsioone. 2007. aastal toetasime erinevaid algatusi kokku 3 miljoni krooniga (192 tuhat eurot).



Objekt: Magasini tänava elamud
Asukoht: Magasini 29, Tallinn
Tellija: Crislivinca OÜ
Arhitekt: Toomas Rank
Tööde aeg: september 2006 - detsember 2007
Ehitaja: Eston Ehitus AS
Projekti juht: Urmas Veskimeister

2007. aasta üheks tähelepanuväärseimaks sammuks oli koalitsiooni „Ettevõtted HIV vastu“ asutamine koos Terve Eesti Sihtasutuse, Hansapanga, Statoili, TNS Emori ja Hill&Knowltoniga. Ühenduse eesmärk on kaasata HIV teavitustöösse ja epideemia piiramisse enam erasektori vahendeid. Koalitsioonis osalemisega võtab AS Eesti Ehitus endale vastutuse korraldada HIV teavitust ettevõtte sees ning toetada avalikkusele suunatud programmide läbiviimist. Kontserni töötajate koolitamisega alustatakse 2008. aasta teises pooles. AS Eesti Ehitus liitus koalitsiooniga esialgu kolmeks aastaks.



Olulisel kohal on sotsiaalse fookusega toetused Vanalinna Hariduskolleegeiumi juures tegutsevale MTÜ-le Miikaeli Ühendus, kes aitab Mapri Projekt OÜ toetusega probleemsetest perekondadest pärit lapsi. Lisaks toetati 2007. aastal Keila SOS Lasteküla (ASPI AS), invaliidide taastusraviga tegelevat organisatsiooni Vidrožennja ARS Kiievis ja Krimmi Eesti Kultuuriseltsi, kes organiseeris Eesti juurtega õpilastele reisi laulupeole (Eurocon Ukraine LLC).

Kontserni ettevõtted on ka usinad spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliidu Juunioride koondisega (AS Eesti Ehitus), Tartu Suusaklubiga

(Linnaehitus AS) ja Eesti Uisuliiduga (ASPI AS). Eston Ehitus AS toetab kettaheite maailmameistrit Gerd Kanterit.

Lisaks toetab Kontsern Tallinna Linnateatrit, Tallinna Tehnikaülikooli, Nõmme Erakooli ja mitmeid teisi asutusi.



Objekt: Vanasadama 13. kai galeriid ja tuubus
Asukoht: Tallinna Vanasadam
Tellijaja: AS Tallinna Sadam
Projekteerija: AS Eesti Ehitus
Tööde aeg: märts 2007 – oktoober 2007
Ehitaja: AS Eesti Ehitus
Projektijuht: Ain Koldits

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	EEH1T
Nominaal	10,00 EEK
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006

ASI EESTI EHITUS AKTSIA HINNA (EEK) JA TEHINGUTE MAHTUDE (TK) DÜNAAMIKA 2007. AASTAL



KAUPEMISE KOONDTULEMUSED VÕRRELDES EELMISE MAJANDUSAASTAGA

	2007	2006
Kaubeldud aktsiaid tk	7 284 775	5 023 787
Käive mln EEK	845,09	563,60
Turuväärtus mln EEK	2 358,07	2 543,34

ASI EESTI EHITUS 10 SUURIMAT AKTSIONÄRI SEISUGA 31.12.2007

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordecon	18 807 464	61,15%
Nordea Bank Finland plc	1 172 514	3,81%
Ain Tromp	678 960	2,21%
SEB Pank AS kauplemine	657 444	2,14%
Skandinaviska Enskilda Banken AB, kliendid	619 967	2,02%
Ing Luxembourg S.A.	553 949	1,80%
ASM Investments OÜ	519 600	1,69%
JP Morgan Chase Bank / Dekabank Deutsche Girozentrale	500 000	1,63%
State Street Munich Care of SSB Boston / DWS Polska Fundusz Inwestycyjny Otwarty top 50 malych i srednich spolek plus	461 060	1,50%
Martin Sööt	457 848	1,49%

RISKID

ÄRIRISKID

Esmase sammuna tegevusriskide juhtimisel ja ennetamisel Eestis on nii AS Eesti Ehitus, ASPI AS, Linnaehitus AS, Mapri Projekt OÜ kui ka Eston Ehitus AS juurutanud rahvusvaheliselt tunnustatud ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise süsteemi, mida järgitakse juba aastaid. Lisaks on nii AS Eesti Ehitus kui ASPI AS juurutanud keskkonnanjuhtimise süsteemi ISO 14001. Kokku töötab Kontserni ettevõtetes igapäevaselt 11 kvaliteedikontrolli ja tööohutusega tegelevat spetsialisti. Ukraina ettevõtetes rakendame Emaettevõttes kasutatavaid riskijuhtimis põhimõtteid niivõrd, kuivõrd kui seda võimaldavad kohaliku keskkonna eripärad.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on Kontserni ettevõtteid 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 töövõtlepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse ASI Eesti Ehitus kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedavate

ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis Kontserni ettevõtetes loodud garantiieraldiste reserv, mis 2007. aasta lõpuks moodustas kokku 16,8 miljonit krooni (aasta tagasi 6,4 miljonit krooni).

KREDIIDIRISKID

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt aga toimub kliendi maksekäitumise pidev monitoring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Usume, et kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aastavahetuse seisuga hindame oma klientide maksekäitumise heaks.

LIKVIIDSUSRISKID

Vabu rahalisi vahendeid hoiab AS Eesti Ehitus 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 EURIBORil.

VALUUTARISKID

Ehituslepingud ja allhanketingud 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 LLCga eurodes, kuid mitte olulises mahus. Arvestades, et Ukraina grivna kursi kõikumine USA dollari suhtes jääb väga väikesesse vahemikku, eksisteerib Ukrainas grivna kursikõikumistes euro suhtes valuutarisk, kuid mõistlikud võimalused selle riski maandamiseks koostöös kohalike pankadega on pea olematud.

MAJANDUSKESKKOND JA VÄLJAVAATED LÄHITULEVIKUS

Eurostati ja Ukraina keskpanga poolt avalikustatud majanduskasv ning prognoosid on olnud riikides, kus Kontsern tegutseb:

protsentides	2009 prognoos	2008 prognoos	2007 esialgne	2006	2005	2004
Eesti	6,2	6,4	7,1	11,2	10,2	8,3
Läti	6,2	7,2	10,2	11,9	10,6	8,7
Leedu	6,3	7,5	8,8	7,7	7,9	7,3
Ukraina	puudub	puudub	7,3	7,3	2,7	12,1

Viimaste aastate kiire majanduskasv ning sellega kaasnenud nõudluse suurenemine ehitusteenuse järele on kindlasti avaldanud soodsat mõju ka Kontserni tegevusmahtude kasvule, finantsseisundile ning sedakaudu parandanud ka positsioone tegutsemisturgudel. Ehitussektorile on enim mõju avaldanud elamuarenduse hüppeline kasv ning Balti riikide liitumisel Euroopa Liiduga suurenenud infrastruktuuri ja keskkonnanähtus tehtavate investeeringute hulk.

Järgnevatel aastatel prognoositav majanduskasvu aeglustumine väljendub ehitusturul eeldatavasti eelkõige järgnevates trendides:

- Ehitusturu senisest suurem sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel alustatavate (infrastruktuuri-, keskkonna- jmt) projektide hulgast ning hinnakujundusest;

ri-, keskkonna- jmt) projektide hulgast ning hinnakujundusest;

- Infrastruktuuri objektide tähtsustumise kaudu kujunevad senisest olulisemateks eduteguriteks eriline (inseneritehniline) oskusteave ja kogemused, spetsiifiliste ressursside olemasolu;
- Elamuarenduse ja -ehituse mahtude kahanemine. Elamuarendusele ja -ehitusele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine (konsolideerumise). Esmase konsolideerumisprotsessiga kaasneb ettevõtetevahelise konkurentsi teravnemine ning surve kasumimarginaalidele;
- Viimastel aastatel teravnenud tööjõupuuduse kahanemine-kadumine

ehituses ning sedakaudu tööjõukulude kasvu normaliseerumine;

- Kinnisvaraarendusettevõtete olemasolevate laenude teenindamise võime ja uute laenude võtmisel krediitkõlblikkuse vähenemine. Ehitusettevõtetele ebatõenäoliselt laekuvate ja lootustute nõudesummade kasvamise oht.

Kontsern on valmistunud selliseks majanduskeskkonna muutumiseks eelkõige riskide hajutamise projektifortelli kujundamise kaudu (viimaste aastate elamu-ehituse osakaal ei ületa 10-15%) ning geograafiliselt (senine Eesti osatähtsus kogutegevustes väheneb teiste riikide osatähtsuse kasvu suurenedes).

HEA ÜHINGU- JUHTIMISE TAVA ARUANNE

1. jaanuarist 2006 jõustusi Eesti Hea Ühingujuhtimise Tava (edaspidi EHÜT) juhised. AS Eesti Ehitus järgib ametlikult EHÜT juhiseid alates oma aktsiate noteerimisest OMX Tallinna Väärtpaberibörsil 18. maist 2006. Käesolev aruanne kirjeldab ASi Eesti Ehitus juhtimist 2007. aastal ning selle vastavust EHÜT juhistele. AS Eesti

Ehitus järgis 2007. aastal EHÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

AS Eesti Ehitus on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts, aadressiga Akadeemia tee 15b, 12618 Tallinn ning registrikoodiga 10099962.

ASi EESTI EHITUS AKTSIAKAPITALI MUUTUS 2007. AASTAL

	Lihtaktsiate arv	Aktsiakapital nimiväärtuses
01.01.2007 seisuga	15 378 364 tk	153 783 640 krooni
07.06.2007 fondi emissioon	+ 15 378 364 tk	+ 153 783 640 krooni
31.12.2007 seisuga	30 756 728 tk	307 567 280 krooni

Aktsiakapital jaguneb üht liiki registreeritud lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni (0,64 eurot). Üks aktsia annab aktsionärile üldkoosoleku hääletustes ühe hääle. Samuti on aktsiate arv oluline dividendide adresseerimisel.

ASi Eesti Ehitus aktsiad on noteeritud OMX Tallinna Börsi põhinimekirjas (Balti Põhinimekiri) lühinimega EEH1T. AS Eesti Ehitus aktsiaraamatut peab Eesti Väärt-paberikeskus elektroonilisena. ASi Eesti Ehitus aktsionäride arv on umbes 1300

ning see on pidevalt muutuv. Ettevõtte tuumikaktsionäriks on AS Nordecon ca 61% osalusega, AS Eesti Ehitus ning tema tütarettevõtete juhtorganite liikmetele kuulub lisaks ca 8% osalus.

ÜLDKOOSOLEK

AKTSIONÄRIDE ÕIGUSTE TEOSTAMINE

Aktsionäride üldkoosolek on ASi Eesti Ehitus kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning ASi Eesti Ehitus põhikirjas. Üldkoosoleku pädevuses on muu hulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu.

2007. aastal toimus aktsionäride korraline üldkoosolek 14. mail. Üldkoosolek tegi järgnevad otsused:

- Kinnitada ASi Eesti Ehitus 2006. a majandusaasta aruanne ja nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjalik aruanne;
- Jaotada ASi Eesti Ehitus kasum järgmiselt: seltsi 2006. a majandusaasta puhaskasum on 175 003 028 krooni. Eelmiste perioodide jaotamata kasum on kokku 3 087 242 krooni. Maksta 2006. a majandusaasta puhaskasumist dividendidena välja kokku 46 135 092

krooni ehk 3 krooni ühe aktsia kohta. Kanda 4 057 991 krooni reservkapitali. Jätta 2006. a majandusaasta puhaskasum ülejäänud osas, samuti eelmiste perioodide jaotamata kasum jaotamata. Jaotamata kasumi jäägiks on 127 897 187 krooni. Õigus dividendidele on aktsionäridel, kes on kantud seltsi aktsiaraamatusse seisuga 28. mai 2007 kell 23.59. Dividendid makstakse aktsionäridele välja hiljemalt 11. juunil 2007.

- Valida 2007. majandusaasta audiitoriks KPMG Baltics AS ning maksta audiitorile tasu vastavalt audiitoriga sõlmitud lepingule.
- Suurendada ASi Eesti Ehitus aktsiakapitali seltsi vahendite konsolideerimiseks vastavalt äriseadustiku §-le 350 omakapitali arvel sissemakseid tegemata (fondi emissiooni teel) 153 783 640 krooni võrra, lastes välja 15 378 364 uut nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Fondi emissiooni tulemusel suureneb ASi Eesti Ehitus aktsiakapital 153 783 640 kroonilt 307 567 280 kroonini ning seltsi uueks aktsiakapitaliks on 307 567 280 krooni. Fondi emissioon viiakse läbi ASi Eesti Ehitus 2006. a majandusaasta aruande alusel (31. detsembri 2006 seisuga), mille aktsionärid on kinnitanud koos kasumi jaotamise otsuse vastuvõtmisega enne käesoleva otsuse vastuvõtmist, seejuures

ülekursi (aažio) arvelt 108 465 062 krooni ulatuses ja jaotamata kasumi arvelt 45 318 578 krooni ulatuses. Fondi emissiooni tulemusel suureneb iga aktsionäri osa aktsiakapitalis võrdeliselt tema aktsiate nimiväärtusega ning kõik aktsionärid, kes on kantud ASi Eesti Ehitus aktsiaraamatusse seisuga 29. mai 2007 kell 23.59, omandavad iga olemasoleva aktsia kohta ühe uue aktsia. Fondi emissiooni käigus väljalastavad aktsiad annavad õiguse dividendidele 1. jaanuaril 2007 alanud majandusaasta eest. Uued aktsiad kantakse aktsionäride väärt-paberikontodele pärast aktsiakapitali suurendamise kohta äriregistrisse kande tegemist.

Erakorralisi üldkoosolekuid 2007. aastal ei toimunud.



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

ASi Eesti Ehitus aktsiatele ei ole tehtud ülevõtmispakkumist Eesti Vabariigi Väärt-paberituru seaduse 19. peatüki mõistes.

ÜLDKOOSOLEKU KOKKUKUTSUMINE JA AVALDATAV TEAVE

Teate üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldab ASi Eesti Ehitus juhatus. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 3 nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt 1 nädal enne koosoleku toimumist. Teates peab olema näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega. Majandusaasta aruanne peab olema tehtud kättesaada-

vaks vähemalt 2 nädalat enne üldkoosolekut.

2007. aasta korralise üldkoosoleku (toimus 14.05.2007) teade ilmus 18.04.2007 ning OMX Tallinna Börsi infosüsteemi vahendusel 18.04.2007. ASi Eesti Ehitus majandusaasta aruandega ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega oli võimalik tutvuda alates 25. aprillist 2007 ettevõtte kodulehel aadressil www.eestiehitus.ee ja tööpäeviti ajavahemikus 9.00-17.00 aadressil Akadeemia tee 15b, Tallinn. Küsimusi üldkoosoleku päevakorrapunktide kohta sai esitada e-postil eestiehitus@eestiehitus.ee. Küsimused, vastused ja koosoleku seisukohad avalikustati ettevõtte koduleheküljel internetis.

Seega järgiti 2007. aasta aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisel EHÜT juhiseid.

ÜLDKOOSOLEKU LÄBIVIIMINE

Enamikul juhtudel on aktsionäride üldkoosolek pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekust võtab osa üle 50% aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosoleku otsus on üldjuhul vastu võetud, kui selle vastuvõtmise poolt on hääletanud üle poolte koosolekul esindatud häälest. Erandiks on äriseadustikust ning põhikirjast tulene-



Objekt: Vanasadama kai nr 1
rekonstrueerimine
Asukoht: Tallinna Vanasadam
Tellij: AS Tallinna Sadam
Projekteerija: AS Eesti Ehitus
Tööde aeg: august 2006 – juuni 2007
Ehitaja: AS Eesti Ehitus
Projekti juht: Ain Koldits

valt teatud otsused, nagu näiteks ASi Eesti Ehitus põhikirja muutmine, aktsiakapitali kasvatamine või kahandamine, ühinemine, ümberkujundamine, jagunemine ja likvideerimine ning nõukogu liikmete tagasikutsumine enne ametiaja lõppu, kus otsuse vastuvõtmiseks peab selle poolt hääletama vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häälest.

2007. aasta korralisel üldkoosolekul oli kohal 69,06% aktsiatega esindatud häälest. Seega oli üldkoosolek pädev otsuseid vastu võtma.

2007. aasta ASi Eesti Ehitus aktsionäride üldkoosoleku läbiviimisel järgiti EHÜT juhiseid.

JUHATUS

JUHATUSE ÜLESANDED

Juhatus on ASi Eesti Ehitus juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut igapäevaselt. Põhikirjas on lubatud juhatuse esimehel esindada ASi Eesti Ehitus ainuisikuliselt, ülejäänud juhatuse liikmed võivad ilma täiendavate volitusteta äriühingut esindada vaid koos teise juhatuse liikmega. Juhatuse ülesandeks on tagada ASi Eesti Ehitus eesmärkide saavutamine, milleks soodsa keskkonna loomine eeldab muu

hulgas ka tegevus- ja finantsriskide analüüsi, sisekontrolli ja aruandluse korraldamist. Juhatuse peab järgima ASi Eesti Ehitus nõukogu seaduslikke korraldusi.

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

2007. aastal toimus ASi Eesti Ehitus juhatuses ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule

ASi Eesti Ehitus äritegevusest ja finantsseisundist.

JUHATUSE KOOSSEIS JA TASUSTAMINE

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks (1) kuni viis (5) ning nad valitakse kolmeks (3) aastaks. Juhatuse liikmetel ei ole õigust samaaegselt olla nõukogu liige.

JUHATUSE KOOSSEIS 2007. AASTAL

	Amet	Teenistusaaja algus	Teenistusaaja lõpp
Jaano Vink	Juhatuse esimees	01.08.2002	01.08.2008
Avo Ambur	Juhatuse liige, tehniline direktor	02.12.2002	30.09.2007
	Juhatuse liige, arendusdirektor	01.10.2007	01.08.2008
Andri Hõbemägi	Juhatuse liige, finantsdirektor	28.11.2002	09.07.2007
Sulev Luiga	Juhatuse liige, finantsdirektor	09.07.2007	08.07.2010
Priit Pluutus	Juhatuse liige, tehniline direktor	01.10.2007	30.09.2010
Erkki Suurorg	Juhatuse liige, ehitusdirektor	01.12.2005	30.11.2008

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

- Lisatasu heade majandustulemuste eest (0,65% tulemusest);
- Lisatasu kokkulepitud majandustulemuse ületamise eest (1,3% ületatud tulemusest);
- Ühekordsed lisatasud;
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise nõude eest (12-kordne kuu keskmine teenistustasu);
- Hüvitis teenistuslepingu lõpetamise eest (6-kordne kuu keskmine teenistustasu).

ASi Eesti Ehitus juhatuse liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasusid ja hüvitisi 14 601 tuhat krooni ning 2006. aastal 9254 tuhat krooni.

HUVIDE KONFLIKT

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida ASiga Eesti Ehitus ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruande koostamiseni 2008. aastal ei ole nõukogule teatatud ühestki olulisest tehingust, mida tuleks käsitleda konkureeriva tegevusena või muul viisil huvide konfliktina.

Seega järgiti 2007. aastal ASi Eesti Ehitus juhatuse tegevustes EHÜT juhiseid.



Objekt: Tartu-Jõgeva-Aravete maantee remont
Asukoht: Tabivere
Tellijä: Tartu Teedevalitsus
Projekteerija: Tiinter Projekt
Tööde aeg: august 2006 – september 2007
Ehitaja: ASPI AS
Projektijuht: Kristjan Toome

NÕUKOGU

NÕUKOGU ÜLESANDED

Nõukogu tegeleb ASi Eesti Ehitus tegevuse strateegilise planeerimisega ja juhtimisega ning juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamisega. Nõukogu teeb oma otsuseid koosolekutel, mille otsustamise ainupädevusse kuuluvad:

- Strateegia kinnitamine;
- Kolme (3) aasta arengukava kinnitamine;
- Eelarvete kinnitamine;
- Juhatuse nimetamine ja esimehe määramine, juhatuse liikmete tagasikutsumine;
- Juhtimisstruktuuri kinnitamine;
- Raamatupidamise sise-eeskirjade kinnitamine;
- Sisekontrolli põhimääruse ning sisekontrolli plaanide kinnitamine;
- Kvartalsete majandustulemuste ülevaatamine;
- Majandusaasta aruande ülevaatamine ja heakskiitmine;
- Äriühingu tehingud ja õigusvaidlused juhatuse liikmetega.

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

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

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

2007. aastal toimus 7 ASi Eesti Ehitus nõukogu koosolekut.

NÕUKOGU KOOSSEIS

JA TASUSTAMINE

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

NÕUKOGU KOOSSEIS 2007. AASTAL

	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, ASi Nordecon esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011
Tiina Möis	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011
Mait Schmidt	Nõukogu liige, ASi Nordecon esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Ain Tromp	Nõukogu liige, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011

ASi Eesti Ehitus aktsionäride üldkoosolekul 1.04.2006 otsustati nõukogu liikmete tasustamine. ASi Eesti Ehitus nõukogu liikme teenistustasu on 10 000 krooni kuus, nõukogu aseesimehel 20 000 krooni kuus ning nõukogu esimehel 30 000 krooni kuus. Nõukogu liikmetele teenistuse lõppemisel lisatasusid ega hüvitisi ei maksta.

2007. aastal on arvestatud tasusid ASi Eesti Ehitus kontserni nõukogu liikmetele 1080 tuhat krooni ning 2006. aastal 1050 tuhat krooni.

HUVIDE KONFLIKT

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja ASi Eesti Ehitus vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapooltega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida ASiga Eesti Ehitus.

Nõukogu liikmed ei ole aruande koostamiseni 2008. aastal teavitanud ühestki huvide konfliktist.

Seega järgiti 2007. aastal ASi Eesti Ehitus nõukogu töös EHÜT juhiseid.



TEABE AVALDAMINE

AS Eesti Ehitus kohtleb ja teavitab kõiki aktsionäre teabe avaldamisel võrdselt. AS Eesti Ehitus avaldab oma kodulehekülje www.eestiehitus.ee või OMX Tallinna Börs kodulehe suunavate linkide kaudu järgnevaid andmeid eesti ja inglise keeles:

- Ettevõtte tutvustus
- Väärtpaberi tutvustus ning kauplemise statistika
- Aktsiaseltsi põhikiri
- Majandusaasta aruanded ning vahearuanded
- Nõukogu kehtiv koosseis
- Juhatuse kehtiv koosseis
- Audiitor

Avaldatud ei ole finantskalendrit (EHÜT punkt 5.2.).

2007. aastal ei toimunud pressikonverentsi. Investoritega kokkusaamised toimusid jooksvalt investorite soovidele vastu tulles.



Objekt: Lohusalu lasteaed-algkool
Asukoht: Lohusalu küla, Keila vald
Tellijä: Riigi Kinnisvara AS
Arhitekt: AB Ansambel OÜ
Tööde aeg: jaanuar 2006 – detsember 2006
Ehitaja: AS Eesti Ehitus
Projektijuht: Veiko Krautman

OMX TALLINNA BÖRSISÜSTEEMI KAUDU TEGI ETTEVÕTE JÄRGNEVAD BÖRSITEATED:

Börsiteate pealkiri	Keel	Avalikustamise aeg
Acquisition of shareholding in OÜ Kaurits completed	Eng	4.01.2007 14:30
Osaluse soetamine OÜ-s Kaurits lõpule viidud	Est	4.01.2007 14:30
Conclusion of a construction contract	Eng	26.01.2007 14:30
Ehituslepingu sõlmimine	Est	26.01.2007 14:30
Esialgsed auditeerimata 2006.a. majandustulemused	Est	9.02.2007 9:02
Preliminary unaudited financial results for 2006	Eng	9.02.2007 9:03
Osaluse müük V.I. Center LLC-s	Est	16.02.2007 11:54
Sale of shareholding in V.I. Center LLC	Eng	16.02.2007 11:55
Ehituslepingu ülesõtlemine	Est, Eng	22.02.2007 13:31
Kommentaart artiklitele seoses Lutheri kvartaliga	Est, Eng	27.02.2007 16:55
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	28.02.2007 16:04
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	2.03.2007 14:58
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	5.03.2007 16:23
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	19.03.2007 16:18
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	27.03.2007 16:48
Laenulepingu sõlmimine	Est, Eng	30.03.2007 16:18
Aktionäride korraline üldkoosolek	Est, Eng	18.04.2007 15:00
Majandustulemused 3 kuud 2007	Est, Eng	3.05.2007 16:31
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	8.05.2007 16:29
Lõplik kokkulepe OÜ-ga Grove Invest	Est, Eng	10.05.2007 15:45
Aktionäride korralise üldkoosoleku otsused	Est, Eng	14.05.2007 12:09
Olulise osaluse muutus	Est, Eng	23.05.2007 17:28
Muudatused AS Eesti Ehitus juhatuses	Est, Eng	15.06.2007 16:51
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	29.06.2007 8:54
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	29.06.2007 8:55
AS EESTI EHITUS TÜTARETTEVÕTTE ASUTAMINE LEEDUS	Est	3.07.2007 9:05
THE ESTABLISHMENT OF A SUBSIDIARY OF THE AS EESTI EHITUS IN LITHUANIA	Eng	12.07.2007 14:38
AS-i Eesti Ehitus poolt avalikustatud informatsioon	Est, Eng	30.07.2007 10:22
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	6.08.2007 17:28
Majandustulemused 6 kuud 2007	Est, Eng	7.08.2007 10:22
AS Eesti Ehituse tütarettevõtte ostis 66% osaühingu DSN Ehitusmasinad osadest	Est, Eng	8.08.2007 9:15
TÄPSUSTUSED: AS Eesti Ehitus 2007. a. II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)	Est, Eng	15.08.2007 13:42
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	24.08.2007 16:13
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	31.08.2007 16:13
Muudatused AS Linnaehitus juhatuses	Est, Eng	3.09.2007 11:16
AS Linnaehitus aktsiakapitali suurendamine	Est, Eng	14.09.2007 16:26
Priit Pluutusest saab AS Eesti Ehitus uus juhatuse liige	Est, Eng	1.10.2007 12:33
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	15.10.2007 10:43
Lisainformatsioon börsiteatele 2007-06-29 Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	19.10.2007 15:46
AS Eesti Ehitus sõlmis lepingu 52 % aktsiate omandamiseks Aktsiaseltsis Eston Ehitus	Est, Eng	6.11.2007 9:43
III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE	Est, Eng	8.11.2007 9:47
Konkurentsiamet andis AS-ile Eesti Ehitus loa 52 % aktsiate omandamiseks AS-s Eston Ehitus	Est, Eng	15.11.2007 14:54
AS Eesti Ehituse tütarettevõtja AS Aspi sõlmis lepingu Järva maakonna riigimaantee hooldetööde teostamiseks	Est, Eng	19.11.2007 9:09
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	19.11.2007 10:12
Parandusteade: Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	23.11.2007 14:12
Olulise lepingutingimuse täitumine	Est, Eng	29.11.2007 9:24
Ehituslepingu sõlmimine	Est, Eng	6.12.2007 13:32
AS Eesti Ehituse tütarettevõtja AS Aspi sõlmis lepingu Hiiu maakonna riigimaantee hooldetööde teostamiseks	Est, Eng	6.12.2007 13:32

Seega järgis AS Eesti Ehitus 2007. aastal teabe avaldamisel EHÜT juhiseid, välja arvatud EHÜT punktis 5.2. sätestatud juhiseid, mida täideti osaliselt.

FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

FINANTSARUANDLUS

Finantsaruandluse koostamise kohustus on ASi Eesti Ehitus juhatusel. ASi Eesti Ehitus konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsarvestuse Standarditega (IFRS), nagu need on IAS regulatsioonina (EC 1606/2002) Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Raamatupidamisaruanded on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglistikes ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

AS Eesti Ehitus on kohustatud avaldama oma kvartaalsed vahearuanded ning majandusaasta aruande kohe pärast nõukogu heakskiidu saamist.

2007. aastal ning kuni käesoleva aruande valmimiseni avalikustati järgnevad finantsaruanded:

Esialgssed auditeerimata 2006.a. majandustulemused	9.02.2007
31.12.2006 lõppenud majandusaasta auditeeritud aastaaruanne	25.04.2007
Majandustulemused 3 kuud 2007 (auditeerimata)	3.05.2007
Majandustulemused 6 kuud 2007 (auditeerimata)	6.08.2007
TÄPSUSTUSED: AS Eesti Ehitus 2007. a. II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)	8.08.2007
III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)	6.11.2007
2007. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)	6.02.2008

AUDITEERIMINE

ASi Eesti Ehitus audiitor(id) nimetatakse aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Audiitori leidmiseks korraldab juhatus konkursi, mille eesmärgiks on leida audiitor kolme(3)aastaseks perioodiks. Muu hulgas on konkursi üheks eesmärgiks võrreldavatel auditeerimistingimustel parima audiitortasu kokkuleppimine. Majandusaastateks 2005-2007 võitis konkursi audiitoräriühing AS KPMG Baltics, kes nimetati üldkoosoleku otsusega ka audiitoriks. AS Eesti Ehitus korraldab 2008. aastal uue konkursi audiitori nimetamiseks majandusaastatele 2008-2010.

Seega on ASi Eesti Ehitus finantsaruandluse koostamisel ning auditeerimisel järgitud EHÜT juhiseid.

DIVIDENDIPOLIITIKA

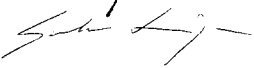
AS Eesti Ehitus on viimastel aastatel järjepidevalt suurendanud aktsionäridele makstavat dividendisummat (summad ümardatud miljonite kroonideni):

2004. aasta eest	28 miljonit krooni
2005. aasta eest	30 miljonit krooni
2006. aasta eest	46 miljonit krooni
Juhatuse ettepanek 2007. aasta eest	92 miljonit krooni

Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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

JUHATUS KINNITAB, ET TEGEVUSARUANNE ANNAB ÕIGE JA ÕIGLASE ÜLEVAATE ETTEVÖTTE JA KONTSERNI ÄRITEGEVUSE ARENGUST JA TULEMUSTEST NING FINANTSSEISUNDIST NING SISALDAB PEAMISTE RISKIDE JA KAHTLUSTE KIRJELDUST.

Jaano Vink	juhatuse esimees		29.02.2008
Avo Ambur	juhatuse liige, arendusdirektor		29.02.2008
Sulev Luiga	juhatuse liige, finantsdirektor		29.02.2008
Priit Pluutus	juhatuse liige, tehniline direktor		29.02.2008
Erkki Suurorg	juhatuse liige, ehitusdirektor		29.02.2008

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

ASi Eesti Ehitus juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2007. aasta konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- Vastavalt kehtivatele raamatupidamisstandarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist, kasumist ning rahavoogudest;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 29.02.2008, on Kontserni raamatupidamise vahearuanDES nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Eesti Ehitus ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

29.02.2008

Avo Ambur

juhatuse liige, arendusdirektor

29.02.2008

Sulev Luiga

juhatuse liige, finantsdirektor

29.02.2008

Priit Pluutus

juhatuse liige, tehniline direktor

29.02.2008

Erkki Suurorg

juhatuse liige, ehitusdirektor

29.02.2008

KONSOLIDEERITUD BILANSS

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2007	31.12.2006 Korrigeeritud*
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7	236 112	155 980
Lühiajalised finantsinvesteeringud	12	0	2 140
Nõuded ostjate vastu	8	511 819	380 841
Muud nõuded ja ettemaksed	8	264 551	129 663
Edasilükkunud tulumaksuvara	9	1 905	1 015
Varud	10	393 529	272 184
Müügiootel põhivara	11	43 362	0
Käibevara kokku		1 451 277	941 823
Põhivara			
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12	111 686	54 144
Kinnisvarainvesteeringud	13	133 984	24 199
Materiaalne põhivara	14	221 748	223 674
Immateriaalne põhivara	15	273 223	165 036
Põhivara kokku		740 641	467 053
VARAD KOKKU		2 191 918	1 408 876
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16, 17	135 856	70 029
Võlad hankijatele		335 754	183 983
Muud võlad ja ettemaksed	18	574 722	404 819
Muud maksuvõlad	18	53 777	42 699
Tulumaksukohustus	18	994	223
Lühiajalised eraldised	19	12 458	4 511
Lühiajalised kohustused kokku		1 113 561	706 264
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	16, 17	263 723	196 017
Muud pikaajalised võlad		714	490
Pikaajalised eraldised	19	4 328	1 885
Pikaajalised kohustused kokku		268 765	198 392
KOHUSTUSED KOKKU		1 382 325	904 656
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		90 095	39 291
Aktsiakapital	20	307 567	153 784
Ülekurs	20	0	108 465
Kohustuslik reservkapital		11 766	4 158
Realiseerumata kursivahed		2 354	2 196
Jaotamata kasum (kahjum)	21	397 810	196 326
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		719 497	464 929
OMAKAPITAL KOKKU		809 592	504 220
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 191 918	1 408 876

* Vt Lisa 13.

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	2007	2006 Korrigeeritud*
Müügitulu	22; 23	3 752 028	2 503 844
Müüdnud toodangu kulu	25	3 252 051	2 197 319
Brutokasum		499 977	306 525
Üldhalduskulud	26	176 273	125 739
Muud äritulud	27	16 411	28 859
Muud ärikulud	27	32 651	5 108
Ärikasum (kahjum)		307 464	204 537
Finantstulud	28	31 486	18 393
Finantskulud	28	30 028	19 046
Finantstulud ja -kulud kokku		1 458	-653
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		856	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		-4 031	-980
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku	12	-3 175	-980
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		305 747	202 904
Tulumaks	29	15 976	12 831
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		289 771	190 073
Sh emattevõtte aktsionäride osa kasumist		267 482	177 003
vähemusosaluse osa kasumist		22 289	13 070
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides)	21	8,70	5,75
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	21	8,70	5,75

* Vt lisa 13.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt		4 424 893	2 838 730
Maksed hankijatele		-3 820 821	-2 503 579
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-438 363	-265 811
Makstud tulumaks		-18 423	-14 372
Netorahavoog äritegevusest		147 286	54 968
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-24 589	-20 094
Immateriaalse põhivara soetamine	15	-4 418	-10 529
Põhivara müük		17 539	11 042
Kinnisvarainvesteeringute soetamine arendamiseks		0	-3 364
Arenduse eesmärgil soetatud kinnistute müük		0	53 211
Tütarettevõtete soetamine	6	-9 225	-57 243
Soetatud tütarettevõtte rahaliste vahendite jääk	6	25 661	0
Tütarettevõtete müük	6	872	3 655
Sidusettevõtete soetamine	6	-10 000	-8 088
Sidusettevõtete müük	6	10 417	18 578
Antud laenud		-58 843	-33 785
Antud laenude laekumised		56 439	5 959
Saadud intressid		12 295	3 446
Muud investeeringud		-5 406	0
Netorahavoog investeerimistegevusest		10 742	-37 212
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktsiate emiteerimine		0	122 973
Saadud laenud		196 635	53 858
Saadud laenude maksed		-134 995	-157 870
Makstud dividendid		-52 135	-32 160
Kapitalirendi maksed	17	-64 729	-27 357
Makstud intressid		-22 672	-12 937
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-77 896	-53 493
Rahavoog kokku		80 132	-35 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		155 980	192 490
Valuutakursi muutused		-98	-773
Raha jäägi muutus		80 132	-35 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		236 112	155 980

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital								
<i>tuhandetes kroonides</i>	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Muud reservid	Jaota- mata kasum/ kahjum	Kokku	Vähe- mus- osalus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005*	34 819	8 192	4 158	795	145 223	193 187	12 257	205 444
Valuutakursi vahed	0	0	0	1 401	0	1 401	1 347	2 748
Aruandeperioodi puhaskasum*	0	0	0	0	177 003	177 003	13 070	190 073
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	1 401	177 003	178 404	14 417	192 821
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-30 000	-30 000	-2160	-32 160
Emiteeritud aktsiakapital	118 965	100 273	0	0	-96 265	122 973	0	122 973
Vähemusosaluse lisandumine ja väljaminek	0	0	0	0	365	365	14 777	15 142
Saldo seisuga 31.12.2006	153 784	108 465	4 158	2 196	196 326	464 929	39 291	504 220
Valuutakursi vahed	0	0	0	158	0	158	1 476	1 634
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	267 482	267 482	22 289	289 771
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	158	267 482	267 640	23 765	291 405
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-46 135	-46 135	-6 000	-52 135
Emiteeritud aktsiakapital	153 783	-108 465	0	0	-45 318	0	0	0
Kohustusliku reservkapitali suuren- damine	0	0	7 608	0	-7 608	0	0	0
Vähemusosaluse lisandumine ja väljaminek	0	0	0	0	33 063	33 063	33 039	66 102
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	0	11 766	2 354	397 810	719 497	90 095	809 592

* 2006. aasta jaotamata kasumi algsaldot on suurendatud 16 236 tuhande krooni võrra ning 2006. aasta kasumit 2000 tuhande krooni võrra, mis tuleneb kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kasumi periodiseerimisest (vt ka Lisa 13).

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

AS Eesti Ehitus (edaspidi Emaettevõte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing. ASi Eesti Ehitus aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil alates 2006. aasta 18. maist. ASi Eesti Ehitus aktsiatest kuulub 61,15% ASile Nordecon, kes on ka kogu Kontserni emaettevõte.

Emaettevõtte 31.12.2007 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi Kontsern) ning Kontserni osalust sidus- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehitus ning teedehitus ja -hooldus. Tütar- ning sidusettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Ukrainas.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise majandusaasta aruannet, aktsionäride üldkoosolekul.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 29.02.2008.

ASi Eesti Ehitus Kontserni struktuur 31.12.2007 seisuga on esitatud konsolideerimisgrupi tegevusaruandes.

LISA 2. VASTAVUSE KINNITUS NING ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDALUSED

ASi Eesti Ehitus 2007. 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.

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

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestuses oma majanduskeskkonna valuutat. Kontserni Eesti ettevõtted kasutavad arvestuses Eesti krooni (EEK), Läti ettevõtted Läti latti (LVL), Leedu ettevõtted Leedu latti (LTL) ja Ukraina ettevõtted Ukraina grivnat (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides ja kõik arvnäitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhul, kui lisas *Olulise-mad arvestuspõhimõtted* ei ole öeldud teisiti. Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta ning konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on neid järjepidevalt rakendanud.

Välisvaluutapõhised tehingud

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

Välisriikides asuvate ettevõtete aruanded

Välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluuta on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende ettevõtete varad ja kohustused, sealhulgas osaluste omandamistest tulenev firmaväärtus ja õiglase väärtuse ümberindamine, kajastatud Eesti kroonides bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisriikides asuvate äriüksuste tulud ja kulud on konverteeritud Eesti kroonideks tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel. Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel *Realiseerumata kursivahed*. Välisriigis asuva ettevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest tulu või kuluna.

EURO SEOTUS KONTSERNI VÄLISRIIKIDES ASUVATE ÄRIÜKSUSTE ARVESTUSVALUUTADEGA

	Eesti kroon (EEK)	Läti latti (LVL)	Leedu latti (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	15,6466	0,7028	3,4528	Ei ole fikseeritud

JUHTKONNAPOOLED HINNANGUD

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

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

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

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (Lisa 24)

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

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

Kõigi pooleliolevate ehitusprojektide valmidusastme hinnangu muutus 10% võrra võib muuta müügitulu ligikaudu 120 000 tuhat krooni ning ärikasumit ligikaudu 18 000 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (Lisa 13)

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (Lisad 19, 31)

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

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

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (Lisa 14)

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

Firmaväärtuse languse test

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar- ja ühisettevõtete omandamisest tekkinud firmaväärtuse bilansilise maksumuse võimalikku vähenemist alla kaetava väärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügiikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline maksumus oli 31.12.2007 seisuga 262 316 tuhat krooni (31.12.2006: 155 681 tuhat krooni). Täiendav informatsioon firmaväärtuse väärtuse languse testi põhimõtetest ning tulemustest on kirjeldatud Lisas 15.

LISA 3. MUUDATUSED ARVESTUSPÕHIMÕTETES JA ESITUSVIISIS

KINNISVARAINVESTEERINGUTE ARVESTUSPÕHIMÕTTE MUUTUS JA MÕJU

Alates 2007. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamine oli kõikehõlmav ning selle viisid läbi atesteeritud sõltumatud eksperdid. Kinnisvarainvesteeringute väärtus suurenes 23 587 tuhande krooni võrra ning muutus jagunes alljärgnevalt:

- 2006. aasta eelsed kasumid 16 236 tuhat krooni
- 2006. aasta kasum 2000 tuhat krooni
- 2007. aasta kasum 5351 tuhat krooni

UUED RAHVUSVAHELISED FINANTSARUANDLUSE STANDARDID

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on vastu võetud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning nende muudatusi ja tõlgendusi, mis veel ei kehtinud 31.12.2007. aasta 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.

- Muudetud IFRS 2 *Aktsiapõhine makse* (rakendub 1. jaanuarist 2009). Kuna Kontsernil ei ole aktsiapõhiseid hüvitiste plaane, ei avalda muudetud IFRS 2 mõju Kontserni finantsaruannetele.
- Muudetud IFRS 3 *Äriühendused* (rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem). Kontserni juhtkond ei ole analüüse veel täielikult lõpetanud ega saa anda piisava täpsusega hinnangut selle kohta, kuidas muudetud standard pärast vastuvõtmist Kontserni äriühenduste aruandlust mõjutada võib.
- IFRS 8 *Ärisegmendid* (rakendub 1. jaanuarist 2009). Kontserni juhtkonna hinnangul muudab uus standard senisest erinevaks ning informatiivsemaks Kontserni ärisegmentide kajastamise ja avalikustamise konsolideeritud finantsaruannetes.
- Muudetud IAS 1 *Finantsaruannete esitamine* (rakendub 1. jaanuarist 2009). Muudetud standard nõuab, et finantsaruannetes esitatav informatsioon oleks koondatud sarnaste tunnuste alusel ning kasutusele võetaks mõiste kogukasumiaruanne. Tulu- ja kuluobjektid ning kasumiaruandevälise kasumi komponendid võib esitada ühtse kogukasumiaruandena koos vahesummadega või kahe eraldi aruandena (eraldi kasumiaruanne, millele järgneb kogukasumiaruanne). Kontserni juhtkond analüüsib, kas esitada üks ühtne kogukasumiaruanne või kaks eraldiseisvat aruannet.
- Muudetud IAS 23 *Laenukasutuse kulutused* (rakendub 1. jaanuarist 2009). Muudetud standardi nõuete kohaselt tuleb kapitaliseerida selliste varadega seotud laenukasutuse kulutused, mille kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega. Kontserni juhtkond ei ole analüüse veel täielikult lõpetanud ega saa anda piisava täpsusega hinnangut muudetud standardi mõjule.
- Muudetud IAS 27 *Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded* (rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem). Kontserni juhtkond ei ole analüüse veel täielikult lõpetanud ega saa anda piisava täpsusega hinnangut muudetud standardi mõjule.
- IFRIC 11 *IFRS 2 Kontsernisesed tehingud ning tehingud omaaktsiatega* (rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. märtsil 2007 või hiljem). Kuna Kontsernil puuduvad aktsiapõhiste maksetehingute kokkulepped, ei avalda IFRIC 11 mõju Kontserni finantsaruannetele.
- IFRIC 12 *Kontsessioonilepingud* (rakendus 1. jaanuarist 2008). Kuna ükski Kontserni ettevõtte ei ole sõlminud kontsessioonilepinguid, ei avalda IFRIC 12 mõju Kontserni finantsaruannetele.
- IFRIC 13 *Klientide lojaalsusprogrammid* (rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2008 või hiljem). Kontserni juhtkonna hinnangul ei mõjuta tõlgendus konsolideeritud finantsaruandeid.

LISA 4. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

KONSOLIDEERIMISE ALUSED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ASI Eesti Ehitus ja tema tütaretevõtete 31. detsembri 2007 seisuga lõppenud majandusaasta kohta koostatud finantsaruannete põhjal. Tütaretevõtete finantsaruanded on koostatud sama perioodi kohta nagu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, kasutades samu põhimõtteid. Kui tütaretevõtte kasutab samades tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul konsolideeritud aruandega võrreldes teistsuguseid arvestuspõhimõtteid, tehakse konsolideeritud aruande koostamisel tütaretevõtte finantsaruannetes põhimõtete ühtlustamiseks vajalikud korrigeerimised.

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte määrab tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütaretevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütaretevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Äriühendused

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

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus erineb omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara väärtuse languse

test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheaselt kasumiaruandes tuluna.

Sidusettevõtted ja ühisettevõtted

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

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

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

Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavateks tegevusteks loetakse IAS 31 "Osalemine ühisettevõtmistes" kohaselt ühisettevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühisettevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühisettevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühisettevõtja kasutab oma materiaalset põhivara ja kajastab oma varud enda bilansis. Samuti kannab ühisettevõtja ise oma kulud ja kohustised ning leiab ise finantseerimisallikad, mis on tema kohustused. Esitamaks oma osa ühiselt kontrollitavates tegevustes, kajastab ettevõtte oma finantsaruannetes tema kontrolli all olevaid varasid ja võetud kohustusi ning tema kantavaid kulusid ja osa ühisettevõtmise toodete või teenuste müügist saadud tuludest.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

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

RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

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

Konsolideeritud rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

FINANTSVARAD

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

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

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised

finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- nõuded ja laenud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulud. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finantskulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis *Ümberhindluse reservi* real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes *Finantstulude* ning *Finantskulude* real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

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

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

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

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes *Finantstulude* ning *Finantskulude* real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

Ettevõtte puuduvad lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, samuti ei ole ettevõtte tuletistehinguid.

VARUD

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

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse varudena, sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse bilansis *Tooraine ja materjalide* real.

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

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Netorealiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende netorealiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes *Müüdud toodangu kulu* real.

LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse ning kajastatakse valmidusastme (valmidusprotsendi) meetodil. Valmidusaste määratakse bilansipäevaks valmis tehtud tööde tegelike mahu ja lepingu eeldatavate kulude suhtega. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest. Ehitusprojektide oodatavad kahjumid kajastatakse kohe.

Kui bilansipäevaks on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu kasumiaruandes, siis kajastatakse vahet bilansis tulevaste perioodide tuluna. Kui tellijatele on arveid esitatud vähem, kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe bilansis muude nõuete koosseisus.

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

KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- **Diskonteeritud rahavoogude analüüs.** Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- **Võrdlusmeetod.** Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas;
- **Bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping.** Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamiseks aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhatusel poolt).

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes *Muude äritulude* või *Muude ärikulude* real.

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes *Muude äritulude* või *Muude ärikulude* real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes *Muude äritulude* või *Muude ärikulude* kirjel.

MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 30 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutuselevõtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutuselevõtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Alates 2008. aastast on põhivara kapitaliseerimise alampiir 30 000 krooni. Antud muudatusega seoses on bilansipäeva seisuga alla 30 000-kroonise maksumusega varad bilansist välja kantud ning arvestust peetakse bilansiväliselt. Muudatuse mõju kohta vt Lisa 14.

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

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

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumus lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead aruandeperioodil ja võrreldaval perioodil on järgmised:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	33 aastat
Masinad ja seadmed	3-10 aastat
Transpordivahendid	5-7 aastat
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5 aastat

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

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

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksik-asjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes *Muude äritulude* või *Muude ärikulude* real.

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

FIRMAVÄÄRTUS

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

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

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke langusi kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Kui esineb sündmusi või hinnangute muutusi, mis tingivad firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem firmaväärtuse bilansilisest väärtusest, hinnatakse firmaväärtus alla. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid esitatakse kasumiaruandes real *Üldhalduskulud*.

UURIMIS- JA ARENDUSVÄLJAMINEKUD

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

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

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kantakse kuludesse lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa 5 aastat. Edaspidised varaga seotud kulutused kapitaliseeritakse ainult siis, kui need suurendavad saadavat majanduslikku kasu.

MUU IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvelevõtmise järel kajastatakse immateriaalsel vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

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

Immateriaalse põhivara grupp**Kasulik eluiga**

Litsentsid, patendid

3-5 aastat

Kaubamärgid

5 aastat

Arendusväljaminekud

Kuni 5 aastat

Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kategooriate kaupa. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate parandustena.

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

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse samamoodi nagu amortisatsioonikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud jaotises *Vara väärtuse langus*.

VARA VÄÄRTUSE LANGUS

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on IFRSiga nõutud) hindab Kontsern vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

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

FINANTSKOHUSTUSED

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustus, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

ERALDISED JA TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

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

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

LÜHIAJALISED TÖÖTAJATE HÜVITISED

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

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

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

RENDIARVESTUS

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglaselt väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Minimaalsed liisingumaksud jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu kajastatakse igal perioodil üle kogu rendiperioodi, et tekiks pidev perioodiline intressimäär rendikohustuse põhiosa jääkväärtusele. Tingimuslikke rendimakseid võetakse arvesse alates rendimaksete muutumisest tähtaja lõpuni jäävate minimaalsete rendimaksete ulatuses.

Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksud jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

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

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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

PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse, jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse, jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju.

TULUMAKS

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks kas lühi- või pikaajalise vara või kohustusena. Ainult siis, kui edasilükkunud tulumaksu realiseerimine järgmisel majandusaastal on väga tõenäoline, kajastatakse see lühiajalise vara või kohustusena.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid kasumi-eraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 väljamakstud (neto)dividendide maksumäär on 22/78 ning alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Tulumaksuseadus näeb ette rakendatava tulumaksumäära edasise vähenemise 1% võrra aastas, kuni on saavutatud 20/80 tase, mis hakkab kehtima pärast 01.01.2009 väljamakstavate dividendide kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud Lisas 31.

Läti, Leedu ja Ukraina tütar- ja ühisettevõtted

Lätis, Leedus ja Ukrainas on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumäär 15%, Ukrainas 25%. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksudeklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütar-ettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

SEGMENTIARUANDLUS

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

KONTSERNI ÄRITEGEVUSE SEGMENTID

Hoonete ehitus

Eluhooned
Ühiskondlikud hooned
Ärihooned
Tööstus- ja laohooned

Rajatiste ehitus

Teedehitus
Teede hooldus
Keskkonnaehitus
Vesiehitus
Välisvõrkude ehitus
Muud rajatised

Segmenti tulu on otseselt segmentile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmentile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontserni-välisele klientidele või tehingutest teiste segmentidega. Ühte segmenti kuuluvate ettevõtete vahelised tulud elimineeritakse.

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

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

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

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

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

Kontserni teiseks segmenteerimise aluseks on geograafiline jaotus. 31.12.2007 seisuga olid geograafiliselt eristatavad tegevused Eesti, Ukraina ja Leedu segmentides.

TULU KAJASTAMINE

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Ehituslepingu tulu kajastamine

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

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

Tulu teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Tulu kaupade müügist

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

Tulu kinnisvara müügist

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

Finantstulud

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

INVESTEERINGUD TÜTAR- JA ÜHISETTEVÖTETESSE EESTI RAAMATUPIDAMISE SEADUSEGA NÕUTUD EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANNETES

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse soetusmaksu- muse meetodil. Soetusmaksu- muse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksu- muses ehk omanda- misel makstud tasu õiglasest väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal bilansipäeval viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus“). Allahindlused on kajastatud kasumi- aruandes ridadel *Finantstulud* ja *Finantskulud*.

Tütar- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse finantstuluna nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei loeta enne tütar- või ühisettevõtte omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest esitatakse investeeringu vähendusena.

LISA 5. FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Finantsinstrumentide kasutamine põhjustab Kontserni avatuse järgmistele finantsriskidele:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et edukus tuleneb riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamine eesmärk on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidsuse, intressimäärade, valuutakursi mõjude, krediidikõlblikkuse ja õiglase väärtuse positsioonide muutustes võrreldes maksimaalselt võimalikega. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärk on riskide hindamine ja fikseerimine, hajutamine ajaliselt, tegevusalati ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks väljatöötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu Kontserni kuuluvate ettevõtete juhatused. Juhatuste tegevuse üle teostavad järelevalvet Kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogud. Nõukogud peavad minimaalselt 4 töökoosolekut aastas. Tütar-ettevõtete nõukogud koosnevad üldreeglina Emaettevõtte juhatuse liikmetest ning vähemusosanike olemasolul ka nende esindajatest.

KREDIIDIRISK

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

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

LIKVIIDSUSRISK

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

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

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

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Selliste otsuste puhul on eesmärgiks vältida avatud finantseerimispositsioonide teket (st investeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus). Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 30.

TURURISK

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

Valuutarisk on võimalik kahju valuutakursside ebasoodsast muutumisest Eesti krooni (EEK) suhtes. Eesti krooni kurss euro (EUR) suhtes on keskpanga poolt fikseeritud tasemel 1 EUR = 15,6466 EEK. Arvestades, et ka Kontserni muudes tegutsemise asukohariikides (v.a Ukraina) on kohaliku valuuta kurss euro suhtes fikseeritud, siis umbkaudu 10%-15% Kontserni tegevust on seotud valuutariskiga. Valuutapositsioonide avatus on esitatud Lisas 30.

Intressirisk tähendab ohtu, et intressimäära ja/või tasumisperioodi muutumine võiks märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Muutuvate ja fikseeritud intressimääraga nõuded ja kohustused on ära toodud Lisas 30.

ÕIGLANE VÄÄRTUS

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

Avalikustamise eesmärgil toimunud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus bilansilise väärtusega on esitatud Lisas 30.

KAPITALI JUHTIMINE

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

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

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Laenukohustused kokku	399 580	266 046
Raha ja raha ekvivalendid	-236 112	-155 980
Neto laenukohustused	163 468	110 066
Omakapital kokku	809 306	504 220
Neto investeeritud kapital	972 774	614 286
Finantsvõimendus	17%	18%

Bilansipäeva seisuga kehtib laenulepingust Hansapangaga tulenev tingimus, et omakapitali osakaal peab olema vähemalt 25% (2007. aasta tegelik 36,9%; 2006. aasta tegelik 34,9%). 2008. aasta jaanuaris on sõlmitud laenuleping Sampo Pangaga, mis nõuab omakapitali osatähtsust vähemalt 30%.

LISA 6. MUUTUSED EESTI EHITUSE KONTSERNI STRUKTUURIS

KONSOLIDEERIMISE ULATUS

Emaettevõtte ja tütarettevõtted	Eesti	Leedu	Läti	Ukraina	Soome	Kokku
Seisuga 01.01.2007	9	-	-	4	1	14
Lisandumised	1	1	-	-	-	2
Väljaminekud	-	-	-	2	-	2
Seisuga 31.12.2007	10	1	-	2	1	14
Sidusettevõtted						
Seisuga 01.01.2007	1	-	1	2	-	4
Lisandumised	4	-	-	3	-	7
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-
Seisuga 31.12.2007	5	-	1	5	-	11
Ühisettevõtmised						
Seisuga 01.01.2007	1	-	-	-	-	1
Lisandumised	1	-	-	-	-	1
Seisuga 31.12.2007	2	-	-	-	-	2

Eesti Ehituse Kontserni on 31.12.2007 seisuga konsolideeritud 14 ettevõtet, neist 10 tegutsevad Eestis. Kontserni struktuuri joonis on esitatud konsolideerimisgrupi tegevusaruandes.

KONTSERNI OSALUSTE MUUTUSED TÜTARETTEVÕTETES

2007. aasta juunis asutas Kontsern Leedus 100%lise osalusega uue tütarettevõtte Eurocon LT UAB. Sissemakse oli 906 tuhat krooni. 2007. aasta septembris müüdi 30%line osalus Kontserni-välisele Leedu ettevõttele Eurox LT UAB. Bilansipäeva seisuga on Kontserni investering tütarettevõttesse 634 tuhat krooni.

2007. aasta detsembris otsustati müüa 61% osalusest Passage Theatre TOVs, mis oli soetatud edasimüügi eesmärgil. Bilansipäeva seisuga on müügitehing lõpule viimata, kuid on sõlmitud eelleping, mille kohaselt müük peaks toimuma hiljemalt aprillis 2008. Osalus Passage Theatre TOVs on kajastatud bilansipäeva seisuga sidusettevõtteks ning võõrandatav osa müügiootel varana, vt Lisa 11.

KONTSERNI OSALUSED SIDUSETTEVÕTETES

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala
		31.12.2007	31.12.2006	
Technopolis-2 TOV	Ukraina	31%	31%	Kinnisvaraarendus
V.I.Center TOV	Ukraina	32%	41%	Kinnisvaraarendus
Eurobeton TOV	Ukraina	0%	31%	Kinnisvaraarendus
EA Reng TOV	Ukraina	31%	31%	Projekteerimine
Baltik Development TOV	Ukraina	31%	0%	Kinnisvaraarendus
Passage Theatre TOV	Ukraina	18%	55%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Abagars SIA	Läti	34%	0%	Keskonna- ja välistrasside ehitus
DSN Ehitusmasinad OÜ	Eesti	34%	0%	Ehitustehnika müük ja hooldus
Sepavara OÜ	Eesti	27%	0%	Kinnisvaraarendus
Kalda Kodu OÜ	Eesti	23%	0%	Kinnisvaraarendus
Crislivinca OÜ	Eesti	18%	0%	Kinnisvaraarendus

Veebruarikuus müüdi 11%line osalus V.I. Center TOVs Kontserniga mitteseotud isikule. Arvestades vähemusosalusi Eurocon OÜs ja Eurocon Ukraine TOVs kuulub ASile Eesti Ehitus V.I. Center TOVst tehingujärgselt kokku 32%line osalus. Müügihind oli 8449 tuhat krooni ja kasum 6309 tuhat krooni.

Aprillikuus asutati Ukrainas kahasse Hollandi ettevõttega uus arendusettevõte Baltik Development TOV. Arvestades vähemusosalusi Eurocon OÜs ja Eurocon Ukraine TOVs kuulub ASile Eesti Ehitus asutatud ettevõttes tehingujärgselt kokku 30,7%line osalus soetusmaksumuses 58 tuhat krooni.

Juulikuus võõrandati osalus Ukraina sidusettevõttes Eurobeton TOV ning tulemuste konsolideerimine lõpetati võõrandamiskuust. Müügihind oli 1968 tuhat krooni ja tehingu kasum 1945 tuhat krooni.

Augustikuus ostis ASi Eesti Ehitus 100%lise tütarettevõtte ASPI AS 52%line tütarettevõtte Kaurits OÜ 66%lise enamusosaluse osaühingus DSN Ehitusmasinad soetusmaksumusega 10 000 krooni, mis bilansipäeva seisuga on tasutud.

Crislvinca OÜ, Sepavara OÜ ja Kalda Kodu OÜ on lisandunud koos 52%lise osaluse soetamisega Eston Ehitus ASis.

ÄRIÜHENDUSED

Eesti Ehitus sõlmis 19. oktoobril 2007 lepingu, mille kohaselt Eesti Ehitus ostis eraisikutelt ja ühelt äriühingult kokku 5203 Eston Ehitus ASi aktsiat, mis moodustab 52% Eston Ehitus ASi aktsiakapitalist. Tasumine aktsiate eest toimub 11. jaanuaril 2008.

TÜTARETTEVÕTTE ESTON EHITUS AS NETOVARA SOETUSHETKEL

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	Investeeringuobjekti raamatupidamislik väärtus	Investeeringuobjekti 100% netovara õiglane väärtus	Soetatud netovara 52%
Raha ja raha ekvivalendid		25 661	25 661	13 344
Nõuded ja ettemaksed		53 605	53 605	27 875
Varud		23 567	31 967	16 623
Põhivara		45 421	121 349	63 101
Lühiajalised kohustused		-62 971	-62 971	-32 745
Pikaajalised kohustused		-14 611	-14 611	-7 598
Vara ja kohustused kokku		70 672	155 000	80 600
Firmaväärtus	<i>15</i>			106 635
Soetusmaksumus				187 235
Makstud raha 31.12.2007				0

Ostuanalüüsis on korrigeeritud kajastatud kinnistute ning kinnisvarainvesteeringute väärtust vastavalt nende varaobjektide õiglasele väärtusele.

Eston Ehitus ASi tulemused kajastuvad konsolideeritud aruandluses alates novembrist 2007. Müügitulu on kajastatud 75 208 tuhat krooni ja kasum 5014 tuhat krooni. Kui äriühendus oleks toimunud 2007. aasta algusest, siis oleks Kontserni müügitulu 215 577 tuhande krooni ning kasum 7363 tuhande krooni võrra suurem.

Rahavoogude aruandes kajastatud tütarettevõtete soetamisena kajastatud summa koosneb järgmistest maksetest:

<i>tuhandetes kroonides</i>	Soetamise aasta
Mapri Projekt OÜ	1 025 2005
Kaurits OÜ	8 200 2006
Kokku	9 225

Kontsernisese tehinguna ei kajastu Eurocon LT UAB asutamine kontserni rahavoogude aruandes.

ÜLEVADE 2006. AASTA SOETUSTEST

<i>tuhandetes kroonides</i>	Kontserni osaluse määr	Investeeringu- objekti õiglane väärtus	Soetatud netovara	Soetusmaksumus	Firmaväärtus
Kaurits OÜ	52%	31 808	16 540	41 000	24 460

SIDUSETTEVÕTTE DSN EHITUSMASINAD OÜ NETOVARA SOETUSHETKEL

<i>tuhandetes kroonides</i>	Investeeringuobjekti raamatupidamislik väärtus	Investeeringuobjekti 100% netovara õiglane väärtus	Soetatud netovara 66%
Raha ja raha ekvivalendid	569	569	376
Nõuded ja ettemaksed	5 205	5 205	3 435
Materiaalne põhivara	1 243	1 243	820
Lühiajalised kohustused	-3 405	-3 405	-2 247
Pikaajalised kohustused	-254	-254	-168
Vara ja kohustused kokku	3 358	3 358	2 216
Firmaväärtus			7 784
Soetusmaksumus			10 000
Makstud raha			-10 000

OSALEMINE ÜHISETTEVÕTMISTES

Kontsern osales 2007. aastal kahes ühisettevõtmises:

I seltsingulepingu alusel teostatakse ehitusprojekti Tallinna Lennujaama lennuliiklusala rekonstrueerimine ühiselt kolme osapoolega. Lepingu alusel on Kontserni osa lepingu 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.

II seltsingulepingu alusel teostatakse nelja osapoolega ühiselt kontrollitavat projekti Vaida–Aruvalla teelõigu ehitus. Lepingu alusel on Kontserni osa lepingu kasumist ¼. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt oma osa suurusele.

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

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007		2006
	I seltsinguleping	II seltsinguleping	I seltsinguleping
Tulud	84 334	86 271	5 877
Sh aruandeaastal	78 457	86 271	5 877
Kulud	75 528	75 353	5 636
Sh aruandeaastal	69 892	75 353	5 636
Nõuded	29 322	59 986	5 598
Sh seltsingupartnerite osa	29 322	37 093	5 598
Kohustused	26 722	58 683	4 264
Sh seltsingupartnerite osa	0	43 167	4 264

LISA 7. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Arveldusarved pangas	44 725	33 284
Lühiajalised deposiidid	191 387	122 696
Raha ja raha ekvivalendid kokku	236 112	155 980

Üleöödeposiidi intressimäär bilansipäeva seisuga oli Hansapangas 5,45%, Sampo Pangas ligi 5% ning SEB Ühis pangas 4,9%.

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

LISA 8. LÜHIAJALISED NÕUDED JA ETTEMAKSED

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjatele			
Ostjate tasumata arved		529 593	382 733
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-17 774	-1 892
Nõuded ostjate vastu kokku		511 819	380 841

Kahjum ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlusest on kajastatud muudes ärikuludes. Täpsem ülevaade Lisas 30.

Muud lühiajalised nõuded

Nõuded ema- ja tema kontserni ettevõtetele	53 379	10 202
Nõuded sidusettevõtetele	27 281	3 530
Laenud sidusettevõtetele	7 741	21 012
Ettemaksed hankijatele teenuste eest	12 029	10 714
Garantiinõuded	42 872	16 412
Nõuded tellijatele pooleliolevate ehitustööde eest	106 379	57 907
Käibemaksu ettemaks	10 038	7 880
Ettevõtte tulumaksu ettemaks	2 170	0
Ettemakstud kulud	2 528	1 898
Viitlaekumised	134	108
Nõuded ja ettemaksed kokku	264 551	129 663

Nõuded Kontserni ettevõtetele ja sidusettevõtetele koosnevad maksmata arvetest ja antud laenudest, tehingute kohta on täpsem informatsioon Lisas 34.

Garantiinõuded on tellijate poolt neile esitatud arvetelt vastavalt lepingutele kinni peetud summad.

Nõuded tellijatele on seotud lõpetamata ehituslepingute arvestusega. Kajastatud summas on erinevatel projektidel tellijatele arveid vähem esitatud, kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil.

Ettemakstud kuludena on kajastatud 2008. aasta kindlustusmaksed, viitlaekumisena laekumata intressid.

Kontserni avatus krediidi- ja valuutariskidele ning ülevaade nõuete allahindlustest (välja arvatud pooleliolevad ehituslepingud) on avalikustatud Lisas 30.

LISA 9. EDASILÜKKUNUD TULUMAKSUVARA

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Algsaldo	1 015	0
Valmidusastme korrigeerimise mõju	890	1 015
Tulumaksuvara kokku	1 905	1 015

Edasilükkunud tulumaksuvara suurenes 2007. aastal Ukraina edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena. 2008. aastal prognoositakse kasumit investeeringute müügist ning seega tekib võimalus edasilükkunud tulumaksunõude tasaarveldamiseks.

LISA 10. VARUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Tooraine ja materjal	34 906	29 342
Lõpetamata toodang	201 098	111 625
Ostetud kaubad müügiks	125 201	124 355
Ettemaksed hankijatele materjalide eest	32 324	6 862
Varud kokku	393 529	272 184

Materjalide jääk koosneb ehitusprojektide ja teede hoolduse jaoks varutud materjalidest. Aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil varude allahindlust ei toimunud.

Lõpetamata toodanguna on kajastatud lõpetamata ehitusprojektidega seotud kulud bilansipäeva seisuga.

LÕPETAMATA TOODANGU KULUDE JAGUNEMINE

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Korterelamute kulud	194 602	79 317
Muud ehitusprojektid	6 496	32 308
Kokku	201 098	111 625

Elamuehituseks soetatud kinnistuid on bilansipäeva seisuga arvel 125 201 tuhat krooni (2006. aastal 124 355 tuhat krooni). 2007. aastal müüdi kinnistu maksumusega 40 000 tuhat krooni, juurde soetati kinnistuid summas 16 842 tuhat krooni, türettevõtte Eston Ehitus ASi soetusega suurenes elamuehituseks soetatud kinnistute maht 24 004 tuhande krooni võrra.

LISA 11. MÜÜGIOOTEL PÕHIVARA

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteering	198	0
European House	5 706	0
Passage Theatre TOV	37 458	0
Kokku	43 362	0

Müügiotel põhivarana on seisuga 31.12.2007 kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteering 198 tuhat krooni, 10%line osalus äriühingus European House 5706 tuhat krooni ning 61,3% Passage Theatre TOV osalusest. Nimetatud varad on kavas müüa 2008.

LISA 12. MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

MUUD LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Muud aktsiad	0	2 140
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	0	2 140

13. veebruaril 2007 müüdi summas 2140 tuhande kroonise soetusmaksumusega lühiajaliste investeeringutena kajastatud aktsiad 8449 tuhande krooni eest, finantstuludes kajastatud tehingu kasum on 6309 tuhat krooni

MUUD PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	45 170	21 193
Pikaajalised laenud sidusettevõtetele	54 551	17 458
Mitmesugused pikaajalised nõuded	6 353	9 381
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved	5 198	5 812
Muud investeeringud	414	300
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	111 686	54 144

Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele koosnevad laenudest koos tasumata intressidega. Täpsem teave on toodud Lisas 34.

Mitmesuguste pikaajaliste nõuetena on kajastatud European House'ile antud laenu jääk koos tasumata intressidega.

Pikaajaline nõue summas 5198 tuhat krooni (2006. aastal veel 614 tuhat krooni ulatuses muu laekumata nõue) on Kose Vallavalitsusele Kose Gümnaasiumi staadioni rekonstrueerimise eest, mille lõplik tasumise tähtaeg vastavalt maksegraafikule on 2009. aastal.

Muu investeeringuna on kajastatud 12,2 % investeering ASI E-Trading aktsiatesse. 2006. aastal muu investeeringuna kajastatud 10%line osalus European House'i osadesse on kavas müüa ning on kajastatud müügiootel varana korrigeeritud soetusmaksumuses 5706 tuhat krooni (2007. aastal suurendati ettevõtte aktsiakapitali täiendavate sissemaksetega summas 5406 tuhat krooni).

SIDUSETTEVÕTETE AKTSIAD, OSAD NING FINANTSINFORMATSIOON SIDUSETTEVÕTETE KOHTA

tuhandetes kroonides

Ettevõte	31.12.2007			2007		31.12.2007
	Varad	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum /kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Technopolis-2 TOV	9 075	13 833	-4 758	0	-138	6 612
V.I.Center TOV	30 973	32 758	- 1 785	0	-2 347	10 598
EA Reng TOV	3 950	2 954	996	13 648	1 294	304
Baltik Development TOV	23 224	25 067	-1 843	0	-1 964	21
Passage Theatre TOV	118 511	22 316	96 195	0	-1 375	9 892
Kastani Kinnisvara OÜ	34 580	37 535	-2 955	23 832	-2 331	0
Abagars SIA	104 156	101 892	2 264	101 168	-8 842	0
DSN Ehitusmasinad OÜ	22 476	16 807	5 669	55 094	3 166	10 545
Sepavara OÜ	5 888	5 800	88	0	-12	44
Kalda Kodu OÜ	51 303	51 241	62	0	-12	27
Crislivinca OÜ	100 555	83 986	16 569	277	20	7 127
Kokku	504 691	394 189	110 502	194 017	-12 551	45 170

SIDUSETTEVÕTETE KAPITALIOSALUSE MEETODIL KASUMID/KAHJUMID

tuhandetes kroonides

	2007 kajastatud			2006 kajastatud		
	Kapitali-osaluse kasum/kahjum	Kontserni kasumi-aruandes	Bilansi-väliselt	Kapitali-osaluse kasum/kahjum	Kontserni kasumi-aruandes	Bilansi-väliselt
Majahaldjas OÜ	0	0	0	6	6	0
Technopolis-2 TOV	-42	-42	0	-655	-655	0
V.I.Center TOV	-751	-751	0	-59	-59	0
Eurobeton TOV	0	0	0	-607	-46	-561
EA Reng TOV	304	304	0	-231	-202	-29
Baltik Development TOV	-603	-37	-566	0	0	0
Kastani Kinnisvara OÜ	-880	0	-880	-320	-24	-296
Abagars SIA	-3 436	-3 190	-246	0	0	0
DSN Ehitusmasinad OÜ	545	545	0	0	0	0
Sepavara OÜ	-6	-6	0	0	0	0
Kalda Kodu OÜ	-5	-5	0	0	0	0
Crislivinca OÜ	7	7	0	0	0	0
Kokku	-4 867	-3 175	-1 692	-1 866	-980	-886

Kastani Kinnisvara OÜ puhul on bilansiväliselt kajastatud ka realiseerumata sisemise kasumi proportsionaalne osa summas 274 tuhat krooni, mis tuleneb Mapri Projekt OÜ ja Kastani Kinnisvara OÜ vahelisest ehituslepingust (147 tuhat krooni 2006. aastal).

LISA 13. KINNISVARAINVESTEERINGUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringud 01. jaanuar		
Jääkmaksumus	24 199	52 839
Lisandumised äriühendustest	104 559	0
Klassifitseerimine müügiootel varaks	-198	0
Ümberklassifitseerimine varudesse	-1 913	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast	168	0
Soetamine	1 818	3 362
Müük	0	-34 002
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	5 351	2 000
Kinnisvarainvesteeringud 31. Detsember		
Jääkmaksumus	133 984	24 199

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine oli kõikehõlmav ning hindamisel kasutati atesteeritud sõltumatute hindajate ekspertarvamusi. Esmakordselt läbiviidud hindamise tulemusena periodiseeriti tulud tekkepõhiselt ning korrigeeriti:

- 2006. aasta eelseid kasumeid (mõjutas eelmiste perioodide jaotamata kasumeid) 16 236 tuhande krooni võrra;
- 2006. aasta kasumit 2000 krooni võrra;
- 2007. aasta kasumit 5351 tuhande krooni võrra.

2007. aastal on ümberhindluse kasum 5351 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu teeniti 2007. aastal 630 tuhat krooni, haldamisega seotud kulud olid 226 tuhat krooni. Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest oli 404 tuhat krooni. 2006. aastal saadi kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 122 tuhat krooni, olulisi kulusid ei kaasnenud.

LISA 14. MATERIAALNE PÕHIVARA

<i>tuhandetes kroonides</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01. jaanuar 2006	15 341	155 424	29 796	33 237	233 798
Soetamine äriühenduste kaudu	0	70 532	182	0	70 714
Soetamine	3 272	33 139	14 488	1 517	52 416
Müük ja mahakandmine	-5 217	-2 631	-1 918	0	-9 766
Sisemine ümberpaigutus	181	0	0	-181	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-261	-104	0	-365
Saldo 31. detsember 2006	13 577	256 203	42 444	34 573	346 797
2007					
Soetamine äriühenduste kaudu	14	306	1 125	1 594	3 039
Soetamine ja parendused	2 536	86 647	19 675	466	109 324
Müük ja mahakandmine	-168	-37 483	-17 912	-34 542	-90 105
Valuutakursside muutuste mõju	0	-393	-322	0	-715
Saldo 31. detsember 2007	15 959	337 320	47 471	2 091	400 402

LISA 14. MATERIAALNE PÕHIVARA (järg)

<i>tuhandetes kroonides</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Amortisatsioon					
Saldo 01. jaanuar 2006	2 417	78 663	17 847	0	98 927
Aruandeperioodi amortisatsioon	289	23 956	5 788	0	30 033
Müük ja mahakandmine	-1 710	-2 154	-1 904	0	-5 768
Valuutakursside muutuste mõju	0	-44	-25	0	-69
Saldo 31. detsember 2006	996	100 421	21 706	0	123 123
2007					
Aruandeperioodi amortisatsioon	400	50 815	9 450	0	60 665
Müük ja mahakandmine	0	-25 230	-11 813	0	-37 043
Valuutakursside muutuste mõju	0	-99	-54	0	-153
Saldo 31. detsember 2007	1 396	157 939	20 532	0	179 867
Jääkmaksumus					
Saldo 01. jaanuar 2006	12 924	76 761	11 949	33 237	134 871
Saldo 31. detsember 2006	12 581	155 782	20 738	34 573	223 674
Saldo 31. detsember 2007	14 563	179 373	25 721	2 091	221 748

KAPITALIRENDI KORRAS SOETATUD PÕHIVARA (KAJASTATUD ÜLALOLEVA PÕHIVARA HULGAS)

<i>tuhandetes kroonides</i>	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	239 991	10 230	250 221
Jääkmaksumus 31.12.2007	159 253	6 059	165 312
Soetusmaksumus 31.12.2006	91 271	29 142	120 413
Jääkmaksumus 31.12.2006	44 080	11 684	55 764

2007. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 85 969 tuhande krooni ulatuses, 2006. aastal 32 322 tuhande krooni ulatuses. Toodud summa ei kajastu rahavoogude aruandes põhivara soetusena. Kapitalirendi makseid tasuti 2007. aastal 64 729 tuhat krooni, 2006. aastal 27 357 tuhat krooni (Lisa 17).

Seoses põhivara soetusmaksumuse alampiiri tõstmisega 30 tuhande kroonini on juba kapitaliseeritud varad bilansist jääkmaksumuses välja kantud. Mõju kasumiaruandele on 6511 tuhat krooni, täiendav kulu on kajastatud ärikuludes.

LISA 15. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

<i>tuhandetes kroonides</i>	Positiivne firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Uurimis- ja arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01. jaanuar 2006	131 221	1 139	0	0	132 360
Soetamine äriühenduste kaudu	24 460	0	0	0	24 460
Soetamine	0	529	10 000	0	10 529
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	0	0	-1
Saldo 31. detsember 2006	155 681	1 667	10 000	0	167 348
2007					
Soetamine äriühenduste kaudu	106 635	92	0	0	106 727
Soetamine ja parendused	0	702	0	3 716	4 418
Müük ja mahakandmine	0	-1 101	0	0	-1 101
Saldo 31. detsember 2007	262 316	1 360	10 000	3 716	277 392
Amortisatsioon					
Saldo 01. jaanuar 2006	0	515	0	0	515
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	297	1 500	0	1 797
Saldo 31. detsember 2006	0	812	1 500	0	2 312
2007					
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	452	2000	0	2 452
Müük ja mahakandmine	0	-595	0	0	-595
Saldo 31. detsember 2007	0	669	3 500	0	4 169
Jääkmaksumus					
Saldo 01. jaanuar 2006	131 221	624	0	0	131 845
Saldo 31. detsember 2006	155 681	855	8 500	0	165 036
Saldo 31. detsember 2007	262 316	691	6 500	3 716	273 223

Uurimis- ja arendustegevus on seotud liivavarude uuringuga. Eesmärgiks on merepõhjust liiva kaevandamine ja selle läbi edaspidi tulu saamine. Uurimistööd jätkuvad ka 2008. aastal, planeeritud mahuks on 929 tuhat krooni.

Positiivne firmaväärtus on seotud tütarettevõttega, mis on madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil ning positiivse firmaväärtuse allahindlusi 2007. aastal ei toimunud.

POSITIIVSE FIRMAVÄÄRTUSE JÄÄKMAKSUMUSED ETTEVÕTETE KAUPA

<i>tuhandetes kroonides</i>	Osalus	31.12.2007	31.12.2006
Linnaehitus AS	100%	85 255	85 255
Aspi AS	100%	43 135	43 135
Mapri Projekt OÜ	52%	2 831	2 831
Kaurits AS	52%	24 460	24 460
Eston Ehitus AS	52%	106 635	0
Kokku		262 316	155 681

Linnaehitus ASi puhul koostati diskonteeritud rahavood järgmistel eeldustel:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 10,5% kujuneb vastavalt 2007. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5,5% ja omakapitalikuluks 13,7%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil 15% aastas, 3% terminalaastal;
4. brutokasumi määr on kolme viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kolme viimase aasta keskmine ja alates 2009. aastast 2% kasvu aastas müügitulu suhtes;

6. käibekapitali investeering on kolme viimase aasta keskmine ehk 0,2 senti iga müügitulu kasvu krooni kohta;
7. põhivarainvesteering on kolme viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2007. aasta tasemel.

ASPI ASi puhul koostati diskonteeritud rahavood järgmistel eeldustel:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 11,5% kujuneb vastavalt 2007. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5,5% ja omakapitalikuluks 14,3%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil: 1% 2008. aastal, 3% 2009. aastal, 3% 2010. aastal, 3% terminalaastal;
4. brutokasumi määr on kolme viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kolme viimase aasta keskmine ja alates 2009. aastast 2% kasvu aastas müügitulu suhtes;
6. käibekapitali investeering on kolme viimase aasta keskmine ehk 0.3 senti iga müügitulu kasvu krooni kohta;
7. põhivarainvesteering on kolme viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2007. aasta tasemel.

Mapri Projekt OÜ puhul koostati diskonteeritud rahavood järgmistel eeldustel:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 12,9% kujuneb vastavalt 2007. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5,5% ja omakapitalikuluks 13,7%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil: 1% 2008. aastal, 5% 2009. aastal, 5% 2010. aastal, 3% terminalaastal;
4. brutokasumi määr on kolme viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kolme viimase aasta keskmine ja alates 2009. aastast 2% kasvu aastas müügitulu suhtes;
6. käibekapitali investeering on kolme viimase aasta keskmine ehk 0,05 senti iga müügitulu kasvu krooni kohta;
7. põhivarainvesteering on kolme viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2007. aasta tasemel.

Kaurits OÜ puhul koostati diskonteeritud rahavood järgmistel eeldustel:

1. ennustusperiood 3 aastat + terminalaasta;
2. kapitalikulu ehk diskontomäär 8,9% kujuneb vastavalt 2007. aasta tegelikule laenu/omakapitali suhtele, kus laenukuluks on võetud 5,5% ja omakapitalikuluks 15%;
3. müügitulu kasv ennustusperioodil 3% aastas ja 3% terminalaastal;
4. brutokasumi määr on kahe viimase aasta keskmine;
5. üldhalduskulud kahe viimase aasta keskmine suhe müügitulu suhtes;
6. käibekapitali investeering on kahe viimase aasta keskmine;
7. põhivarainvesteering on kahe viimase aasta keskmine, edaspidi säilitatud suhe müügitulusse 2007. aasta tasemel.

Eston Ehitus AS soetati 2007. aasta viimases kvartalis turutingimustel sõltumatutelt osapooltelt.

LISA 16. LAENUKOHUSTUSED

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2007	31.12.2006
Arvelduskrediit		2 964	0
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		84 489	56 035
Pangalaenud		42 963	18 638
Kapitalirendi kohustused	17	41 526	37 397
Lühiajalised pangalaenud		29 596	13 994
Muud lühiajalised laenud		18 807	0
Lühiajalised laenukohustused kokku		135 856	70 029

Arvelduskrediidi limiiti oli 31.12.2007 seisuga kokku 8000 tuhat krooni (2006. aastal 20 000 tuhat krooni).

PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenukohustused kokku		348 213	252 052
Sh kohustuste lühiajaline osa		84 489	56 035
Sh kohustuste pikaajaline osa, sh		263 724	196 017
Pangalaenud		179 860	129 266
Kapitalirendi kohustused	17	83 864	66 751

LAENUKOHUSTUSTE ÜLEVAADE

31.12.2007

<i>tuhandetes kroonides</i>	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Pika- ajalised kohus- tused kokku	Kõik laenud kokku
Investeeringislaen	EUR	4,1%	141 700	19 401	20 220	65 841	86 060	105 461
Investeeringislaen	EUR	3,3%	17 000	5 230	0	0	0	5 230
Investeeringislaen	EUR	5,22%	19 162	19 162	0	0	0	19 162
Investeeringislaen	EUR	5,38%	140 000	0	85 000	0	8 500	85 000
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	13 200	4 400	6 600	2 200	8 800	13 200
Investeeringislaen	UAH	16,5%	12 450	9 707	0	0	0	9 707
Investeeringislaen	EUR	12,0%	4 659	4 659	0	0	0	4 659
Käibevahendite laen	EEK	6,05%	50 000	0	0	0	0	0
Käibevahendite laen	EEK	4,55%	3 000	0	0	0	0	0
Käibevahendite laen	EEK	5,25%	10 000	10 000	0	0	0	10 000
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	9 959	9 959	0	0	0	9 959
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	8 848	8 848	0	0	0	8 848
Arvelduskrediit	EEK	5,25%	5 000	2 964	0	0	0	2 964
Arvelduskrediit	EEK	3,9%	3 000	0	0	0	0	0
Laenud kokku				94 330	111 820	68 041	179 860	274 191
Kapitalirendi kohustused				41 526			83 864	125 390
Kohustused kokku				135 856			263 724	399 580

31.12.2006

<i>tuhandetes kroonides</i>	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Pika- ajalised kohus- tused kokku	Kõik laenud kokku
Pangalaenud								
Investeeringislaen	EUR	4,1%	141 700	18 638	19 401	86 060	86 060	124 100
Investeeringislaen	EUR	3,3%	17 000	5 230	0	0	0	5 230
Investeeringislaen	EUR	4,18%	19 162	0	19 162	0	19 162	19 162
Investeeringislaen	UAH	18,0%	10 508	4 671	0	4 642	4 642	9 313
Käibevahendite laen	USD	6,0%	4 093	4 093	0	0	0	4 093
Käibevahendite laen	EEK	3,4%	30 000	0	0	0	0	0
Arvelduskrediit	EEK	4,0%	20 000	0	0	0	0	0
Laenud kokku				32 632	38 563	67 857	129 266	161 898
Kapitalirendi kohustused				37 397			66 751	104 148
Kohustused kokku				70 029			196 017	266 046

LISA 17. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	2007	2006
Kapitalirendivõlg aruandeaasta alguses		104 148	37 480
Soetamine aruandeperioodil	14	85 969	32 322
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		64 729	27 357
Kapitalirendivõlg aruandeperioodi lõpus		125 390	104 148
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	41 526	37 397
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	83 864	66 751
Soetusmaksumus aruandeaasta lõpus		250 221	120 413
Jääkmaksumus aruandeaasta lõpus	14	165 312	55 764
Intressimäär Eestis		3,6%-7,5%	3,0%-8,0%
Intressimäär Ukrainas		12%	10,0%-12,0%
Aruandeperioodi intressikulu		6 879	1 943
Maksetähtjad		Iga kuu	Iga kuu
Alusvaluuta	EUR	121 917	103 264
Alusvaluuta	UAH	3 472	884

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnanguliselt tulevasi makseid alljärgnevalt:

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007		2006	
Kohustuse tagasimaksetähtaeg	Rendi- maksete miinimum	Miinum- summa nüüdisväärtus	Rendi- maksete miinimum	Miinum- summa nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	47 256	41 527	39 641	37 397
1-5 aastat	92 283	83 863	71 423	66 751
Rendileandja brutoinvesteering kokku	139 539	125 390	111 064	104 148
Tuleviku intressikulu	-14 149		-6 916	
Kokku	125 390	125 390	104 148	104 148

KASUTUSRENDIMAKSED

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Autode kasutusrent	15 075	12 617
Ehitusseadmete rent	31 104	16 390
Ruumide rent	8 430	4 403
Tarkvara rent	5 699	5 943
Kokku kasutusrendimaksed	60 309	39 353

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

2008	Vähemalt 28 138 tuhat krooni
2009	Vähemalt 23 296 tuhat krooni
2010	Vähemalt 22 839 tuhat krooni

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

LISA 18. MUUD VÕLAD JA ETTEMAKSED

LÜHIAJALISED VÕLAD JA ETTEMAKSED

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	31.12.2007	31.12.2006
Maksuvõlad			
Käibemaks		12 976	11 492
Üksikisiku tulumaks		14 435	11 294
Sotsiaalmaks		24 483	18 377
Muud maksuvõlad		1 883	1 536
Maksuvõlad kokku		53 777	42 699
Muud võlad ja ettemaksed			
Muud võlad		187 512	9 722
Arvestuslikud kulud		158 254	76 470
Võlad töövõtjatele		97 535	73 258
Võlad tellijatele	24	88 987	175 370
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		24 969	25 575
Võlad ema- ja tema kontserni ettevõtetele		8 584	42 192
Võlad sidusettevõtetele	34	7 058	33
Intressivõlad		1 823	2 199
Kokku muud võlad ja ettemaksed		574 722	404 819

Muude võlgadena on kajastatud Eston Ehitus ASi 52% osaluse soetamise eest tasumata summa, mis tasuti 11. jaanuaril 2008. (2006. aastal võlg Kaurits OÜ osade eest 8200 tuhat krooni ja muu võlgnevus 1522 tuhat krooni).

Võlad tellijatele on seotud lõpetamata ehituslepingute arvestusega (vt Lisa 24), arvestuslikud kulud on seotud ehituslepingute kulude perioodiseerimisega.

Võlad töövõtjatele koosnevad bilansipäeva seisuga väljamaksmata töötasudest, 2007.aasta eest arvestatud preemiast ning kasutamata puhkuse reservist.

Võlgade kohta ema- ja tema kontserni ettevõtetele on informatsioon seotud osapoolte Lisas 34. Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

LISA 19. ERALDISED

GARANTIITÖÖDE ERALDISED

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised eraldised	12 458	4 511
Pikaajalised eraldised	4 328	1 885
Garantiitööde eraldised kokku	16 786	6 396

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

ERALDISTE LIIKUMINE

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Algsaldo	6 396	4 701
Lisandunud äriühenduse kaudu	1 623	0
Teostatud garantiitööd	3 708	2 236
Moodustatud eraldis	12 475	3 931
Lõppsaldo	16 786	6 396

LISA 20. OMAKAPITAL JA RESERVID

AKTSIAD JA ÜLEKURSS

<i>tuhat aktsiat</i>	2007	2006
Seisuga 1. jaanuar	15 378	3 481
Emiteeritud raha eest	0	1 451
Fondiemissioon	15 379	10 446
Seisuga 31. detsember	30 757	15 378

ASi Eesti Ehitus põhikirja järgi on miinimumkapitali suuruseks 120 000 tuhat krooni ja maksimumkapitali suuruseks 480 000 tuhat krooni. Aktsiakapital on jagatud kümnekroonise nimiväärtusega lihtaktsiateks. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab, ning iga aktsia annab neile ühe hääle Emaettevõtte üldkoosolekul. 2006. aastal suurendati aktsiakapitali fondiemissiooni teel 10 446 tuhande aktsia ulatuses, täiendavalt emiteeriti 1451 tuhat aktsiat. Uus aktsiakapitali suurus oli 153 784 tuhat krooni.

7. juunil 2007 suurendati aktsiakapitali fondiemissiooni teel 153 783 tuhande krooni võrra, lastes välja 15 378 tuhat uut kümnekroonise nimiväärtusega aktsiat. Fondiemissioon viidi läbi ülekursi arvel summas 108 465 tuhat krooni ning jaotamata kasumi arvel summas 45 318 tuhat krooni. Iga aktsionäri osa aktsiakapitalis suurenes võrdeliselt tema aktsiate nimiväärtusega. Fondiemissiooni käigus väljalastud aktsiad annavad õiguse dividendidele 1. jaanuaril 2007 alanud majandusaasta eest.

Aktsiakapitali suurus bilansipäeva seisuga on 307 567 tuhat krooni.

DIVIDENDID

ETTEVÕTTE AKTSIONÄRIDELE MAKSTUD DIVIDENDID:

2006. aastal	8,61 krooni aktsia kohta	30 000 tuhat krooni (3 481 894 aktsiat)
2007. aastal	3,00 krooni aktsia kohta	46 135 tuhat krooni (15 378 364 aktsiat)

Rahavoogude aruandes kajastatud dividendide summa erineb Emaettevõtte aktsionäridele makstud summast vähemusosanikele makstud dividendide võrra.

JUHATUS ON TEINUD ETTEPANEKU DIVIDENDIDE MAKSMISEKS:

2008. aastal	3,00 krooni aktsia kohta	92 270 tuhat krooni (30 756 728 aktsiat)
--------------	--------------------------	--

Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise perioodil.

LISA 21. 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, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

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

	2007	2006
Perioodi puhaskasum, tuhandetes kroonides	267 482	177 003
Perioodi keskmine aktsiate arv, tk	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta	8,70	5,75
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	8,70	5,75

Kuna ASi Eesti Ehitus ei ole optiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente, siis on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 22. SEGMENTIARUANDLUS – ÄRISEGMENTID

Kontsernis eristatakse segmente tegevusalade kaupa. 2007. aastal lisandus segmentide geograafiline eristamine. Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

ÄRISEGMENTID

<i>tuhandetes kroonides</i>	Hooned		Rajatised		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ehituslepingu tulu	1 952 260	1 354 374	1 772 693	1 132 559	0	0	3 724 953	2 486 933
Muu müügitulu	14 497	9 576	12 578	7 335	0	0	27 075	16 911
Tulu segmentivahelistelt ostjatelt kokku	1 966 757	1 363 950	1 785 271	1 139 894	0	0	3 752 028	2 503 844
Segmentidevaheline tulu	160 133	92 648	84 315	20 427	-244 448	-113 075	0	0
Tulu kokku	2 126 890	1 456 598	1 869 586	1 160 321	-244 448	-113 075	3 752 028	2 503 844
Segmenti tulemus	232 961	201 306	267 016	105 219	0	0	499 977	306 525
Jagamata kulud	0	0	0	0	0	0	-192 513	-101 988
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	307 696	204 537
Finantstulud ja -kulud	0	0	0	0	0	0	1 458	-653
Kapitaliosaluse kasum/kahjum	-4 031	-1 580	856	0	0	0	-3 175	-980
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	-15 976	-12 831
Perioodi puhaskasum							289 771	190 073
Segmenti varad	1 183 240	785 831	963 508	583 616	0	0	2 146 748	1 387 683
Investeeringud sidusettevõtetesse	34 625	18 003	10 545	3 190	0	0	45 170	21 193
Varad kokku							2 191 918	1 408 876
Segmenti kohustused	409 767	312 055	556 192	320 159	0	0	965 959	632 214
Garantiikohustused	11 755	5 301	5 031	1 095	0	0	16 786	6 396
Jagamata kohustused	0	0	0	0	0	0	399 580	266 046
Kohustused kokku							1 382 325	904 656
Rahavood äritegevusest	70 953	-14 835	76 333	69 803	0	0	147 032	54 968
Rahavood investeerimisest	12 054	24 198	-1 312	-61 410	0	0	10 742	-37 212
Rahavood finantseerimisest	27 901	-75 277	-105 797	21 784	0	0	-77 896	-53 493
Ettevõtte rahavood kokku	110 908	-65 914	-30 776	30 177	0	0	80 132	-35 737
Investeeringud põhivarasse	130 133	68 161	92 154	140 123	0	0	222 287	208 284
Amortisatsioonikulud	9 293	5 955	53 818	25 876	0	0	63 111	31 831

LISA 23. SEGMENTIARUANDLUS – GEOGRAAFILISED SEGMENTID

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Müügitulu		
Eesti	3 303 651	2 291 718
Ukraina	435 001	216 051
Leedu	18 255	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-4 879	-3 925
Müügitulu kokku	3 752 028	2 503 844
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele		
Eesti	2 043 752	1 334 555
Ukraina	240 626	154 381
Leedu	11 024	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-103 484	-80 060
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku	2 191 918	1 408 876

<i>tuhandetes kroonides</i>	Eesti	Ukraina	Leedu	Kokku
Investeeringud põhivarasse 2007. aastal				
Materiaalne põhivara	101 434	7 768	122	109 324
Immateriaalne põhivara	111 134	11	0	111 145
Kinnisvarainvesteeringud	1 818	0	0	1 818
Investeeringud põhivarasse 2007. aastal kokku	214 386	7 779	122	222 287
Investeeringud põhivarasse 2006. aastal				
Materiaalne põhivara	155 422	3 769	0	159 191
Immateriaalne põhivara	45 718	11	0	45 729
Kinnisvarainvesteeringud	3 364	0	0	3 364
Investeeringud põhivarasse 2006. aastal kokku	204 504	3 780	0	208 284

LISA 24. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD PROJEKTIDE ALGUSEST

<i>tuhandetes kroonides</i>	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata ehituse kulud valmidusastme meetodil		4 303 876	2 119 751
Projektide brutokasum		481 456	225 890
Müügitulu valmidusastme meetodil		4 303 876	2 345 641
Esitatud nõuded		4 286 484	2 463 104
Korrigeerimised		-17 392	117 463
Sh nõuded tellijatele	18	106 379	57 907
Sh võlad tellijatele	18	88 987	175 370

Bilansipäeva seisuga on ehituslepingutega seotud lepingulisi kinnipidamisi 42 872 tuhat krooni (16 412 tuhat krooni 2006. aastal).

<i>tuhandetes kroonides</i>	Lisa	2007	2006
Ehituslepingute tulu aruandeperioodil	22	3 724 953	2 486 933

Ehituslepingute tulud ja kulud on arvatud valmidusastme (valmidusprotsendi) meetodil korrigeeritud tulu- ja kulu-eelarvete põhjal. Valmidusaste määratakse projektide kaupa teostatud tööde inventuuri tulemusena.

LISA 25. MÜÜDUD TOODANGU KULUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Teenus, kaup, materjal	2 831 824	1 963 486
Tööjõukulud	341 037	189 959
Muud kulud	19 467	14 486
Kulum	59 723	29 388
Müüdnud toodangu kulud kokku	3 252 051	2 197 319

LISA 26. ÜLDHALDUSKULUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Tööjõukulud	120 382	84 338
Teenus, kaup, materjal	44 783	33 241
Muud kulud	7 720	5 717
Kulum	3 388	2 443
Kokku üldhalduskulud	176 273	125 739

LISA 27. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

MUUD ÄRITULUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Põhivara müügikasum	8 250	7 071
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kasum	5 476	21 205
Valuutakursi kasum	142	69
Muud äritulud	2 543	514
Muud äritulud kokku	16 411	28 859

MUUD ÄRIKULUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Põhivara mahakandmine	7 827	23
Sponsorlus, liikmemaksud	2 395	2 578
Valuutakursi kahjum	1 461	368
Kahjum ebatõenäolistest ja lootusetutest nõuetest	17 422	1 892
Muud ärikulud	3 546	247
Muud ärikulud kokku	32 651	5 108

LISA 28. FINANTSTULUD JA -KULUD

FINANTSTULUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Kasum tütarettevõtte osade müügist	8 832	917
Kasum sidusettevõtte osade müügist	8 292	10 557
Intressitulud sidusettevõtetele antud laenudelt	2 670	2 092
Finantstulud muudelt laenudelt	375	484
Finantstulud lühiajalistelt deposiitidelt	6 338	4 343
Kasum valuutakursi muutustest	689	0
Muud finantstulud	4 290	0
Finantstulud kokku	31 486	18 393

FINANTSKULUD

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Intressikulud	17 697	13 377
Muud finantskulud	1 180	263
Kahjum valuutakursi muutustest	11 151	5 406
Finantskulud kokku	30 028	19 046

LISA 29. TULUMAKSUKULU

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Kasum enne makse	305 747	202 904
Tulumaks Eesti tulumaksu määra järgi	0%	0%
Dividendidelt makstud tulumaks	16 397	10 801
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-421	2 030
Kokku tulumaksukulu	15 976	12 831

LISA 30. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

KREDIIDIRISK

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

<i>tuhandetes kroonides</i>	<i>Lisa</i>	Bilansiline maksumus	
		2007	2006
Raha ja raha ekvivalendid		236 112	155 980
Nõuded ostjatele		511 819	380 841
Nõuded ema- ning tema kontserni ettevõtetele	8	53 379	10 201
Nõuded sidusettevõtetele	8	27 281	5 784
Laenud sidusettevõtetele	8, 12	62 893	36 216
Garantiinõuded	8	42 872	16 412
Muud laenud ja nõuded	12	11 551	15 194
Kokku		945 907	620 628

Lühiajalised nõuded ostjatele, seotud isikutele ja garantiinõuded jagunevad geograafilise tekkekoha järgi bilansipäeva seisuga järgmiselt:

<i>tuhandetes kroonides</i>	Bilansiline maksumus	
	2007	2006
Eesti	608 910	404 822
Ukraina	20 717	6 163
Leedu	5 724	0
Kokku	635 351	410 985

Nõuete ajaline jaotus bilansipäeva seisuga oli järgmine:

	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõuded ostjatele	Allahindlus	Nõuded ostjatele	Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	381 982	0	298 268	0
Hilinenud 0-30 päeva	84 497	0	77 607	0
Hilinenud 31-180 päeva	29 217	2 060	2 598	0
Hilinenud üle 180 päeva	16 123	15 241	2 368	1 892
Kokku	511 819	17 301	382 733	1 892

Üle 180 päeva laekumisega hilinenud nõuete grupis ei ole moodustatud eraldist 882 tuhande krooni suuruses summas, sest tellija tasus selle nõude 1. veebruaril 2008.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete liikumine aasta jooksul oli järgmine:

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Algsaldo	-1 892	0
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	588	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-17 301	-1 892
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	831	0
Lõppsaldo	-17 774	-1 892

Allahindlustest moodustasid 2007. aastal suurima osa kahe likviidsusprobleemidega ostja arved kogusummas 16 612 tuhat krooni. Bilansipäeva järgselt on kohtusse esitatud hagi nende ostjate vastu põhivõla ja viivise nõuetes (vt ka Lisa 31).

Kaalutud keskmine arvete maksimisega hilinemine Kontsernis oli 2007. aastal 6 päeva (0 päeva 2006. aastal). 2007. aasta näitajat ongi kõige rohkem mõjutanud eespool nimetatud ostjate käitumine.

FINANTSKOHUSTUSTE JAOTUS MAKSETÄHTAEGADE JÄRGI

Bilansipäeva seisuga kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed võetud finantskohustuste täitmiseks:

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007				
Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat
Pangalaenu	252 420	274 206	77 481	122 998	73 727
Kapitalirendi kohustused	125 390	138 141	47 174	53 735	37 231
Muud laenu	18 807	19 277	19 277	0	0
Võlad hankijatele	692 805	692 805	692 091	714	0
Arvelduskrediit	2 963	2 963	2 963	0	0
Kokku	1 092 984	1 127 392	838 986	177 447	110 959

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2006				
Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat
Pangalaenu	161 899	177 736	35 430	47 893	70 990
Kapitalirendi kohustused	104 147	114 403	42 141	39 342	32 920
Võlad hankijatele	354 309	354 309	353 819	490	0
Kokku	620 355	646 448	431 390	87 725	103 910

VALUUTARISK

Bilansipäeva seisuga on Kontserni valuutapositsioon lühiajaliste nõuete ja kohustuste osas järgmine:

<i>tuhandetes</i>	2007					2006				
	EEK	EUR	USD	LTL	UAH	EEK	EUR	USD	LTL	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	233 750	80	69	18	170	155 053	0	0	0	285
Muud nõuded	596 059	121	0	2 386	48 124	566 190	0	0	0	14 235
Kokku	829 809	201	69	2 404	48 294	721 243	0	0	0	14 520
Lühiajalised kohustused	764 728	3 019	0	2 351	28 894	493 876	1 525	0	0	3 662
	65 081	-2 818	69	53	19 400	227 367	-1 525	0	0	12 727

INTRESSIRISK

Bilansipäeva seisuga jagunesid Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid alljärgnevalt:

<i>tuhandetes kroonides</i>	Jääkmaksumus	
	2007	2006
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvarad	69 224	19 962
Finantskohustused	163 036	201 325
Netopositsioon kokku	-93 812	-181 363
Muutuva intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvarad	236 112	155 980
Finantskohustused	236 544	64 721
Netopositsioon kokku	-432	91 259

Fikseeritud intressimäära muutumisel 100 baaspunkti võrra suureneks või väheneks maksustamiseelne kasum 31.12.2007 seisuga 1600 tuhat krooni (2006. aastal 2210 tuhat krooni).

ÕIGLANE VÄÄRTUS

Finantsinstrumentide õiglane väärtus bilansipäeva seisuga võrrelduna bilansilise maksumusega on alljärgnev:

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007		2006	
	Bilansiline maksumus	Õiglane väärtus	Bilansiline maksumus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid	236 112	236 112	155 980	155 980
Lühiajalised finantsinvesteeringud	0	0	2 140	2 140
Nõuded ostjatele	511 819	511 819	380 841	380 841
Nõuded seotud isikutele	80 059	80 059	17 286	17 286
Garantiinõuded	42 872	42 872	16 411	16 411
Laenud sidusettevõtetele	62 893	61 846	17 458	18 349
Muud laenud	6 331	6 331	9 381	8 485
Pangalaenud	-252 420	-244 424	-161 898	-158 779
Kapitalirendi kohustused	-125 390	-125 363	-104 148	-103 745
Muud laenud	-18 807	-18 807	0	0
Võlad hankijatele	-336 468	-336 468	-184 473	-184 473
Võlad seotud isikutele	-15 642	-15 642	-42 225	-42 225
Muud võlakohustused	-341 409	-341 409	0	0
Arvelduskrediit	-2 963	-2 963	0	0
Kajastamata kasum/kahjum		-6 976		-3 517

Juhatuse hinnangul ei erine Kontserni lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglase 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 Euribori muutusi. Kasutatud intressimäärad olid järgmised:

	Keskmine turuintress	
	2007	2006
Laenud Eestis	6,4%	7,0%
Laenud Ukrainas	13,7%	15,1%
Kapitalirendid	5% - 8%	5% - 8%

LISA 31. TINGIMUSLIKUD VARAD JA KOHUSTUSED

DIVIDENDIDE TULUMAKS

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007	31.12.2006
Ettevõtte jaotamata kasum	397 810	196 326
Potentsiaalne tulumaksukohustus	83 540	43 192
Dividendidena on võimalik välja maksta	314 270	153 134

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmi-sega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

POOLELIOLEVAD KOHTUASJAD

Hagid Kontserni ettevõtete vastu:

1. Lepingupartneri nõue ASi Eesti Ehitus vastu. Lepingupartner on esitanud 2005. aasta lõpul hagi 620 tuhande krooni 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. 2006. aasta alguses esitati vastuväited hagile, kohtuistung oli määratud 15. veebruarile 2008. Kohtuasjas jõuti kohtuvälisele kokku-leppele 26. veebruaril 2008. Antud kokkuleppe sisu on konfidentsiaalne.

2. ASi Eesti Ehitus vastu on esitatud hagi 657 tuhande krooni ulatuses kahjude hüvitamiseks. 12. veebruaril 2008 on esitatud kohtule ASi Eesti Ehitus poolt vastus hagile. Tegemist on kohtuvaidlusega, mis on alles algfaasis ning mille osas on suur kaal tõenduslikel küsimustel. Seega ei saa nimetatud kohtuasja lõpptulemust praegu prognoosida.

Kontserni poolt esitatud hagid:

1. AS Eesti Ehitus esitas 31. jaanuaril 2008 hagi OÜ Grove Invest vastu 5070 tuhande krooni suuruse põhivõla ja viivise nõudes. Nõue tuleneb ASi Eesti Ehitus ja OÜ Grove Invest vahel sõlmitud töövõtulepingust. AS Eesti Ehitus on tööd teostanud ja OÜle Grove Invest üle andnud. OÜ Grove Invest ei ole kõigi teostatud tööde eest tasunud. 9. mail 2007 sõlmitud kokkuleppes anti OÜle Grove Invest täiendav tähtaeg võlgnevuse tasumiseks, kuid võlga ei tasutud. 06. veebruaril 2008 on hagi tagamiseks kinnistule sisse kantud kohtulik hüpoteek (I jrk) summas 10 070 tuhat krooni.

2. AS Eesti Ehitus esitas 31. jaanuaril 2008 hagi OÜ Baltic Panel Group vastu 12 382 tuhande kroonise põhivõla ja viivise nõudes. Nõue tuleneb ASi Eesti Ehitus ja OÜ Baltic Panel Group vahel sõlmitud töövõtulepingust. AS Eesti Ehitus on tööd teostanud ja üle andnud, OÜ Baltic Panel Group ei ole kõigi teostatud tööde eest tasunud. 9. mail 2007 sõlmi-tud kokkuleppes anti OÜle Baltic Panel Group täiendav tähtaeg võlgnevuse tasumiseks, kuid selleks tähtajaks võlga ei tasutud. 1. veebruaril 2008 on kohus asja menetlusse võtnud, 14. veebruaril 2008 on hagi tagamiseks sisse kantud hüpoteek (IV jrk) kinnistule summas 16 264 tuhat krooni.

LISA 32. TAGATISED JA PANDITUD VARA

Laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud kommertspandi lepingud:

- Aspi ASi vallasvarale on seatud kommertspant kogumahus 39 700 tuhat krooni ASi SEB Ühispank kasuks;
- Linnaehitus ASi vallasvarale on seatud kommertspant kogumahus 12 500 tuhat krooni ASi Hansapank kasuks;
- Linnaehitus ASi poolt ASist SEB Ühispank võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tartus asuva kinnistu 1/2 mõttelisest osast. Kinnistu bilansiline väärtus on 25 800 tuhat krooni;
- Linnaehitus ASi poolt ASist Sampo Pank võetud laenu tagatiseks on Tartu linnas asuv kinnistu bilansilise väärtusega 141 000 tuhat krooni;
- Mapri Projekt OÜ vallasvarale on seatud kolm kommertspanti kogumahus 12 000 tuhat krooni ASi SEB Ühispank kasuks;
- ASi Eesti Ehitus vallasvarale on seatud kaks kommertspanti kogumahus 330 000 tuhat krooni ASi Hansapank kasuks.

LISA 33. SAADUD GARANTIID JA BILANSIVÄLISED KOHUSTUSED

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest ning käenduslepingutest. Kontsernis on selliseid kohustusi bilansipäeva seisuga 360 755 tuhat krooni (2006. aastal 326 136 tuhat krooni). Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kohustusena kajastatud.

Pangagarantiide jagunemine:

- ASi SEB Ühispank poolt on Kontsernile väljastatud garantiisid bilansipäeva seisuga 147 588 tuhande krooni ulatuses;
- ASi Hansapank poolt on Kontsernile väljastatud garantiisid 207 982 tuhande krooni ulatuses;

Käenduslepingud:

- ASPI AS garanteerib tütarettevõtete Järva Teed ASi ja Hiiu Teed OÜ ASi SEB Ühispank garantiisid limiidiga 22 000 tuhat krooni ning sidusettevõtte Abagars SIA AS Hansabanka garantiisid ja arvelduskrediiti summas 112 121 tuhat krooni;
- Eston Ehitus AS käendab sidusettevõttele Crislivince OÜ Nordea Pangalt saadud laenu summas kuni 650 000 eurot (laenu tagasimakse 2008. aastal) ja sidusettevõttele Kalda Kodu OÜ Nordea Pangalt saadud laenu summas 615 000 eurot (laenu tagasimakse 2008. aastal).
- ASi Hansa Liising on tagatud käenduslepingu alusel kohustuste täitmine 5185 tuhande krooni ulatuses.

LISA 34. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA

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

- ASi Eesti Ehitus emaettevõtte AS Nordecon ja tema omanikud;
- ASi Eesti Ehitus tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised ASi Nordecon konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

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

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007		2006	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordecon	21 880	400	19 180	506
ASi Nordecon tütar- ja sidusettevõtted	2 805	322 156	880	135 852
Kontserni sidusettevõtted	31	82 569	2	15 859
ASi Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1 677	17 123	2 007	10 046
Kokku	26 393	422 248	22 069	162 263

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007		2006	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusleping	0	415 837	0	156 436
Kauba müük	0	630	880	506
Rendi- ja muud teenused	26 393	5 781	21 189	5 321
Kokku	26 393	422 248	22 069	162 263

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

<i>tuhandetes kroonides</i>	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordecon	35	2 341	4	2 167
ASi Nordecon tütar- ja sidusettevõtted	48 848	6 243	10 197	40 025
ASi Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	-180	0	9 216	0
Eurocon Ukraine juhatuse liige TOV	0	0	820	0
Sidusettevõtted – nõuded	26 681	7 058	5 784	33
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	62 893	0	36 216	0
Kokku	138 277	15 642	62 237	42 225

Nõuded sidusettevõtetele summas 26 681 tuhat krooni (2006. aastal 5784 tuhat krooni) koosnevad peamiselt arvetest teostatud ehitustööde eest.

Sidusettevõtetele antud laenudest saab ülevaate alljärgnevast tabelist:

tuhandetes kroonides	2007			2006	
	Intressimäär	Laen	Sh tasumata intress	Laen	Sh tasumata intress
Abagars SIA	6%	5 102	102	0	0
Kastani Kinnisvara OÜ	10%	10 300	600	4 845	345
Crislivinca OÜ	6%	2 639	21	0	0
Sepavara OÜ	6%	894	44	0	0
Kalda Kodu OÜ	6%	4 486	442	0	0
Eurobeton TOV	9,8%	0	0	18 413	590
Technopolis-2 TOV	9,8%	6 854	737	12 958	993
Passage Theatre TOV	6%	3 923	12	0	0
Baltic Development TOV	9,8%	12 338	370	0	0
V.I.Centre TOV	6%	16 357	148	0	0
Kokku		62 893	2 476	36 216	1 928

ASi Eesti Ehitus Kontserni juhatuse liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasusid 14 659 tuhat krooni (2006: 9254 tuhat krooni).

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.

ASi Eesti Ehitus nõukogu liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasusid 1080 tuhat krooni (2006: 1050 tuhat krooni).

LISA 35. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmselbilansikuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 29. veebruar 2008 vahemikus, 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 alljärgnevad:

- 9. jaanuaril 2008 sõlmis AS Eesti Ehitus pikaajalise laenulepingu Sampo Pangaga. Laenusumma on 11 966 tuhat eurot ning eesmärk on Eston Ehitus ASi aktsiatehingu rahastamine. Laenu tagatiseks on Sampo Pangale panditud Eston Ehitus ASi aktsiad.
- 12. veebruaril 2008 ostis AS Eesti Ehitus 2,5% osaluse Eurocon OÜ osanikult Aivar Noormetsalt 7443 tuhande krooni eest. Tehingujärgselt on ASi Eesti Ehitus osalus Eurocon OÜs 66,5%.

ASi Eesti Ehitus tütarettevõtja OÜ Eurocon asutas 18. veebruaril 2008 uue äriühingu Instar Property OÜ. Eurocon OÜle hakkab kuuluma 100% uue äriühingu osadest. ASile Eesti Ehitus kuulub 66,5% Eurocon OÜ osadest. Instar Property OÜ osakapital asutamisel on 40 000 krooni. Instar Property OÜ hakkab tegutsema peamiselt valdusäriühinguna, millesse kavatsetakse Kontserni-siseste ümberkorralduste käigus koondada otsesed ja kaudsed osalused Ukrainas teostatavates kinnisvaraarendusprojektides. Kavandatavad ümberkorraldused annavad võimaluse selgelt eristada Kontserni erineva iseloomuga tegevusi (ehituse peatöövõtt ja kinnisvaraarendus) Ukraina turul, suurendades läbipaistvust ning lihtsustades juhtimisotsuste vastuvõtmist.

LISA 36. EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

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

Müügitulu emaettevõtte kasumiaruandes on jaotatud EMTAK'i järgi vastavalt Äriseadustiku §4 lõige 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile.

BILANSS (KONSOLIDEERIMATA)

tuhandetes kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	129 543	68 366
Nõuded ostjate vastu	141 711	167 305
Muud nõuded ja ettemaksed	82 579	189 975
Varud	12 118	53 889
Müügiootel vara	198	0
Käibevara kokku	366 149	479 535
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	431 774	211 104
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	0	0
Muud pikaajalised nõuded	103 656	7 533
Kinnisvarainvesteeringud	4 984	198
Materiaalne põhivara	5 572	6 667
Immateriaalne põhivara	6 557	8 741
Põhivara kokku	552 543	234 243
VARAD KOKKU	918 692	713 778
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	25 157	24 194
Võlad hankijatele	107 266	58 487
Maksuvõlad	15 079	6 311
Muud võlad ja ettemaksed	349 321	259 404
Lühiajalised eraldised	505	1 144
Lühiajalised kohustused kokku	497 328	349 540
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	86 766	105 835
Muud pikaajalised võlad	714	489
Pikaajalised eraldised	2 554	917
Pikaajalised kohustused kokku	90 034	107 241
KOHUSTUSED KOKKU	587 362	456 781
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	307 567	153 784
Ülekurss	0	108 465
Kohustuslik reservkapital	7 058	3 000
Jaotamata kasum (kahjum)	16 705	-8 252
Omakapital kokku	331 330	256 997
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	918 692	713 778

KASUMIARUANNE (KONSOLIDEERIMATA)

<i>tuhandetes kroonides</i>	2007	2006
Müügitulu		
4120 Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	661 659	486 672
4213 Silla- ja tunneliehitus	18 757	63 351
4291 Vesiehitus	443 694	92 702
4299 Muud rajatised	81 908	13 418
Ehitustegevus kokku	1 206 018	656 143
Muu müügitulu	21 657	14 926
Müügitulu kokku	1 227 675	671 069
Müüdnud toodangu kulu	1 069 686	613 300
Brutokasum	157 989	57 769
Üldhalduskulud	49 090	33 127
Muud äritulud	3 255	26 317
Muud ärikulud	19 556	2 007
Ärikasum (kahjum)	92 598	48 952
Finantstulud	38 413	39 099
Finantskulud	5 075	6 700
Finantstulud ja -kulud kokku	33 338	32 399
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	0	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	125 936	81 357
Tulumaks	5 468	197
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	120 468	81 160

RAHAVOOGUDE ARUANNE (KONSOLIDEERIMATA)

tuhandetes kroonides

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt	1 370 001	789 818
Maksed hankijatele	-1 192 844	-719 469
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-87 615	-58 264
Makstud tulumaks	-5 468	-197
Netorahavoog äritegevusest	84 074	11 888
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-995	-1 905
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-10 152
Põhivara müük	134	10 348
Arenduse eesmärgil soetatud kinnistute müük	0	53 211
Tütarettevõtete soetamine	-1 116	-24 443
Tütarettevõtete müük	627	600
Antud laenud	-38 389	-118 700
Antud laenude laekumised	50 300	0
Saadud dividendid	26 748	29 340
Saadud intressid	10 428	6 438
Muud maksed	0	-1050
Netorahavoog investeerimistegevusest	47 737	-56 313
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiate emiteerimine	0	122 973
Saadud laenud	0	9 996
Saadud laenude maksed	-18 638	-72 382
Makstud dividendid	-46 135	-30 000
Kapitalirendi maksed	-486	-365
Makstud intressid	-5 375	-8 173
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-70 634	22 049
Rahavoog kokku	61 177	-22 376
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	68 366	90 742
Raha jäägi muutus	61 177	-22 376
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	129 543	68 366

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (KONSOLIDEERIMATA)

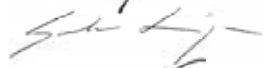
<i>tuhandetes kroonides</i>	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	34 819	8 192	3 000	36 853	82 864
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-30 000	-30 000
Fondiemissioon	104 457	-8 192	0	-96 265	0
Emiteeritud aktsiakapital	14 508	108 465	0	0	122 973
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	81 160	81 160
Saldo seisuga 31.12.2006	153 784	108 465	3 000	-8 252	256 997
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-211 104
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					294 072
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2006					339 965

Saldo seisuga 31.12.2006	153 784	108 465	3 000	-8 252	256 997
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-46 135	-46 135
Kohustuslik reservkapital	0		4 058	-4 058	0
Fondiemissioon	45 318	0	0	-45 318	0
Emiteeritud aktsiakapital	108 465	-108 465	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	120 468	120 468
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	0	7 058	16 705	331 330
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-431 774
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					504 979
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2007					404 535

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

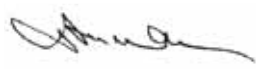
ASi Eesti Ehitus juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

JUHATUS:

Jaano Vink	juhatuse esimees		29.02.2007
Avo Ambur	juhatuse liige		29.02.2007
Sulev Luiga	juhatuse liige		29.02.2007
Priit Pluutus	juhatuse liige		29.02.2007
Erkki Suurorg	juhatuse liige		29.02.2007

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		11.04.2008
Alar Kroodo	nõukogu aseesimees		11.04.2008
Ain Tromp	nõukogu liige		11.04.2008
Mait Schmidt	nõukogu liige		11.04.2008
Tiina Mõis	nõukogu liige		11.04.2008
Meelis Milder	nõukogu liige		11.04.2008



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone
Fax
Internet

+372 6 268 700
+372 6 268 777
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 2007, 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 arv näitajate 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 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 29. veebruar 2008

KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vannutatud audiitor

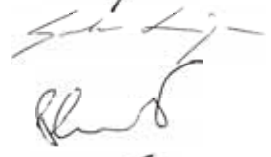
Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ASi Eesti Ehitus üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

tuhandetes kroonides

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	130 328
2007. aasta puhaskasum	267 482
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2007	397 810
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	92 270
Reservkapitali täiendamiseks	13 374
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	292 166

Jaano Vink	juhatuse esimees		29.02.2008
Avo Ambur	juhatuse liige		29.02.2008
Sulev Luiga	juhatuse liige		29.02.2008
Priit Pluutus	juhatuse liige		29.02.2008
Erkki Suurorg	juhatuse liige		29.02.2008

ÜLE 10% AKTSIAID OMAVATE AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

AS Eesti Ehitus üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise 14.05.2008 seisuga on alljärgnev:

AS NORDECON

Äriregistrikood	10359185
Aadress	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik	Lihtaktsia
Aktsiate arv	18 807 739
Aktsia nimiväärtus kroonides	10
Väärtpaberite omandamise aeg	2002; 2005; 2006

