



2007. aasta

KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	AS Eesti Ehitus
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Akadeemia tee 15B, 12618 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	372 6400 450
Faks	372 6312 229
Elektronpost	eestiehitus@eestiehitus.ee
Interneti kodulehekülg	www.eestiehitus.ee
Põhitegevused	Hoonete ehitus (EMTAK 411; 412) Rajatiste ehitus (EMTAK 421; 422; 429) Eriehitustööd (EMTAK 431; 433; 439) Arhitekti- ja inseneritegevused (EMTAK 7112)
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Nõukogu	Toomas Luman; Alar Kroodo; Ain Tromp; Mait Schmidt; Tiina Mõis; Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink; Avo Ambur; Erkki Suurorg; Sulev Luiga; Priit Pluutus
Audiitor	KPMG Baltics AS

Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	22
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	23
Konsolideeritud bilanss	23
Konsolideeritud kasumiaruanne	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
LISA 1. Üldine informatsioon	27
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused	27
LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	29
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	30
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	42
LISA 6. Muutused Eesti Ehituse Kontserni struktuuris	44
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid	47
LISA 8. Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	47
LISA 9. Edasilükkunud tulumaksuvara	48
LISA 10. Varud	48
LISA 11. Müügiotel põhivara	48
LISA 12. Muud lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	49
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	50
LISA 14. Materiaalne põhivara	51
LISA 15. Immateriaalne põhivara	52
LISA 16. Laenukohustused	54
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent	55
LISA 18. Muud võlad ja ettemaksed	56
LISA 19. Eraldised	56
LISA 20. Omakapital ja reservid	57
LISA 21. Puhaskasum aktsia kohta	58
LISA 22. Segmendiaruandlus – ärisegmentid	58
LISA 23. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	59
LISA 24. Lõpetamata ehituslepingud	59
LISA 25. Müüdid toodangu kulud	60
LISA 26. Üldhalduskulud	60
LISA 27. Muud äritulud ja -kulud	60
LISA 28. Finantstulud ja -kulud	61
LISA 29. Tulumaksukulu	61
LISA 30. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	61
LISA 31. Tingimuslikud varad ja kohustused	64
LISA 32. Tagatised ja panditud vara	65
LISA 33. Saadud garantiid ja bilansivälised kohustused	65
LISA 34. Tehingud seotud osapooltega	65
LISA 35. Bilansipäevajärgsed sündmused	67
LISA 36. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	68
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	72
Audiitori järeldusotsus	73
Kasumi jaotamise ettepanek	74
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	75

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Missioon

Olla oma klientidele parim partner hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel, aidates neil seeläbi oma vara väärtust kasvatada.

Tagada kontserni töötajate motivatsioon, selged arenguvõimalused ja moderne töökeskkond ning suurendada seeläbi ettevõtte väärtust.

Visioon

Kasvada ehituskontserniks, mis suudab alati pakkuda pisut enam kui klient oodata oskab.

Jagatud väärtused

Kvaliteet

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

Usaldusväärsus

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

Innovatiivsus

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

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 investeringutele kontserni põhitegevuse juhtimisse ja laienemisse ning soodsale majanduskeskkonnale.

Ettevõtte 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 olulistest valdkondades nagu teede ja trasside ehitus ning betoonitööd. Ka kasvades oleme lähtunud nendest tegevussuundadest – asutasime peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegeleva tütarettevõtte UAB Eurocon LT Leedus, soetasime 52%-lise osaluse Edela-Eesti suurimas ehitusettevõttes AS Eston Ehitus ning esimese täisaasta panustas meie majandustulemusse Eesti juhtiv teedehitus- ja mullatöömasinate rendiettevõtte OÜ Kaurits, mille tütarettevõtte SIA Abagars 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. Börsiettevõtte 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 riske hajutavatele ehitajatele erakordselt keeruliseks osutunud. Vastupidi, nii näiteks leidis leevendust ehitussektorit pikalt vaevanud tööjõupuudus. Kokkuvõttes lõppesid möödunud majandusaasta 12 kuud võrdlemisi hästi ja seda ka AS Eesti Ehitusele – 2007. aastal arenes jõudsalt kogu kontsern. Põhjalikud arvanded ja võrdlused leiata aastaraamatu järgmistel lehekülgedel.

Olulisimatest arengutest rääkides tuleb nentida, et nende reaalselt mõju saame välja tuua alles paari järgmise 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 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 tegevust Leedus nime all Eurocon LT, kus keskendume esialgu hoonete rajamisele peatöövõtu ja projektijuhtimise meetodil.

Nende sammudega on lõpule viidud 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 AS-le Eesti Ehitus aruka tegutsemise korral piisavalt kasvuvõimalusi ehitusturu erinevates segmentides.

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

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

Jaano Vink
Juhatuse esimees



2007. aasta majandustulemuste 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 müügituludes ei muutunud oluliselt eelmise aasta võrreldava perioodiga, jäädes pisut alla 5% (5% 2006. aastal). Ärikasumi määraks kujunes 8% müügitulust (8% ka aasta tagasi). Muuhulgas suurenes ärikasum kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvust 5,3 mln krooni (0,3 miljonit eurot).

Kokku teeniti 2007. aastal puhaskasumit 290 miljonit krooni ehk 18,5 miljonit eurot (2006. a. 190 miljonit krooni ehk 12 miljonit eurot), millest emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa moodustas 267 miljonit krooni ehk ligi 17 miljonit eurot (2006. a. 177 miljonit krooni ehk 11 miljonit eurot).

Raha laekumised ning väljamaksed kokku kasvasid 80 mln kroonini (5 mln eurot). Aasta tagasi oli tegevuste rahavoog võrreldaval perioodil 36 miljoni krooni ehk ligi 2 miljoni euroga negatiivne. Rahapositsiooni paranemine oli tingitud eelkõige positiivsest äritegevuse netorahavoost 147 miljonit krooni ehk ca 9 miljonit eurot (eelmisel aastal 55 mln krooni ehk üle 3 miljoni euro).

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), krooni	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. krooni	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, krooni	370 574	234 368	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%	7,0%	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. krooni	2 526 652	2 453 419	1 232 349	812 086

<p><i>Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv</i></p> <p><i>Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu</i></p> <p><i>Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / müügitulu</i></p> <p><i>EBITDA = Ärikasum + Kulum</i></p> <p><i>EBITDA määr müügitulust = EBITDA / Müügitulu</i></p> <p><i>Brutokasumi määr müügitulust = Brutokasum / Müügitulu</i></p> <p><i>Ärikasumi määr müügitulust = Ärikasum / Müügitulu</i></p> <p><i>Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = (Ärikasum – põhivara müügikasum – kinnisvara müügikasum) / Müügitulu</i></p> <p><i>Puhaskasumi määr müügitulust = Aruandeperioodi puhaskasum / Müügitulu</i></p>	<p><i>Investeeritud kapitali tootlus = (Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital)</i></p> <p><i>Varade tootlus = Ärikasum / Perioodi keskmine varad kokku</i></p> <p><i>Omakapitali tootlus = Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku</i></p> <p><i>Omakapitali osakaal = Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku</i></p> <p><i>Finantsvõimendus = (Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital)</i></p> <p><i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku</i></p>
--	--

Investeeringud

Kontsern kasvatas 2007. aastal oma põhivarasid alljärgnevalt:

EEK '000	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 olulist 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
- Immateriaalne põhivara suurenemine on tingitud tütarettevõtte soetamisel tekkinud positiivse firmaväärtuse võrra, tegeldakse ka liivamaardla uuringutega

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 SIA Abagars.

Müügitulu jaotus geograafiliste segmentide lõikes

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

Positsiooni tugevdamine Edela- ja Loode –Eestis

2007. aastal jätkas kontsern oma koduturu arengustrateegia elluviimist omandades 52%-lise osaluse ehitusettevõttes AS Eston Ehitus. 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 AS Eston Ehituse omandamisega võideti võrdväärset tugev positsioon Edela- ja Loode-Eestis. AS Eston Ehitus annab tööd ligi 60 inimesele ja on spetsialiseerunud peatöövõtule, kuid tegeleb ka restaureerimise, betoonitööde ja kinnisvaraarendusega. Ettevõtte 2007. aasta müügitulu oli enam kui 290 miljonit krooni. Samuti jätkati aktiivset tegevust infrastruktuuri segmendis.

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

Kontserni arendamine Ukrainas

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

2007. aasta oluliste projektide nimistut troonib Ettevõtte senise suurima projekti üleandmine tellijale, milleks oli O'KEY hüpermarket 40 000 m² suurusel pinnal Kiievis ja mille tarvis toodi tööde juhtimiseks abiväge ka Eestist. Samuti lõpetati edukalt 2 aastat väldanud 4-tärni hotelli Leopoli ehitus- ja renoveerimistööd Lvovis. O'KEY hüpermarketi ehitustööde maksumus oli 385 miljonit krooni, Lvovi hotelli lõpetamine tõi Kontserni tuludesse 62 miljonit krooni.

Kontserni 2008. aasta ärieesmärk on saavutada oluline mahu kasv, tõsta kasumlikkust ning tugevdada juba toimivat organisatsiooni. Selleks keskendutakse järjepidevalt põhitegevuse kompetentside, ehituse projektijuhtimine ja peatöövõtt, arendamisele. Samuti koondatakse kinnisvaraarendusega seotud projektid eraldi tütarettevõttesse, mis muudab ehitus- ja arendustegevuste juhtimise senisest läbipaistvamaks ja operatiivsemaks.

Tütarfirma asutamine Leedus

Eesti Ehituse tütarettevõtte UAB Eurocon LT asutati Leedus 1. juunil ning suurema osa 2007. aastast pühendati uuele turule sisenemise ja tegevuse käivitamisega seotule. Ettevõtte eesmärk on osutada teenuseid ehitusalase peatöövõtu ja projektijuhtimise vallas, mis on kohalikul turul veel võrdlemisi vähe levinud tegevusala.

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

2008. aastal on UAB Eurocon LT 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 UAB Eurocon LT arendamiseks vajalikku nõudlust ka lähiaastatel.

Infrastruktuuride ehitusettevõtte omandamine Lätis

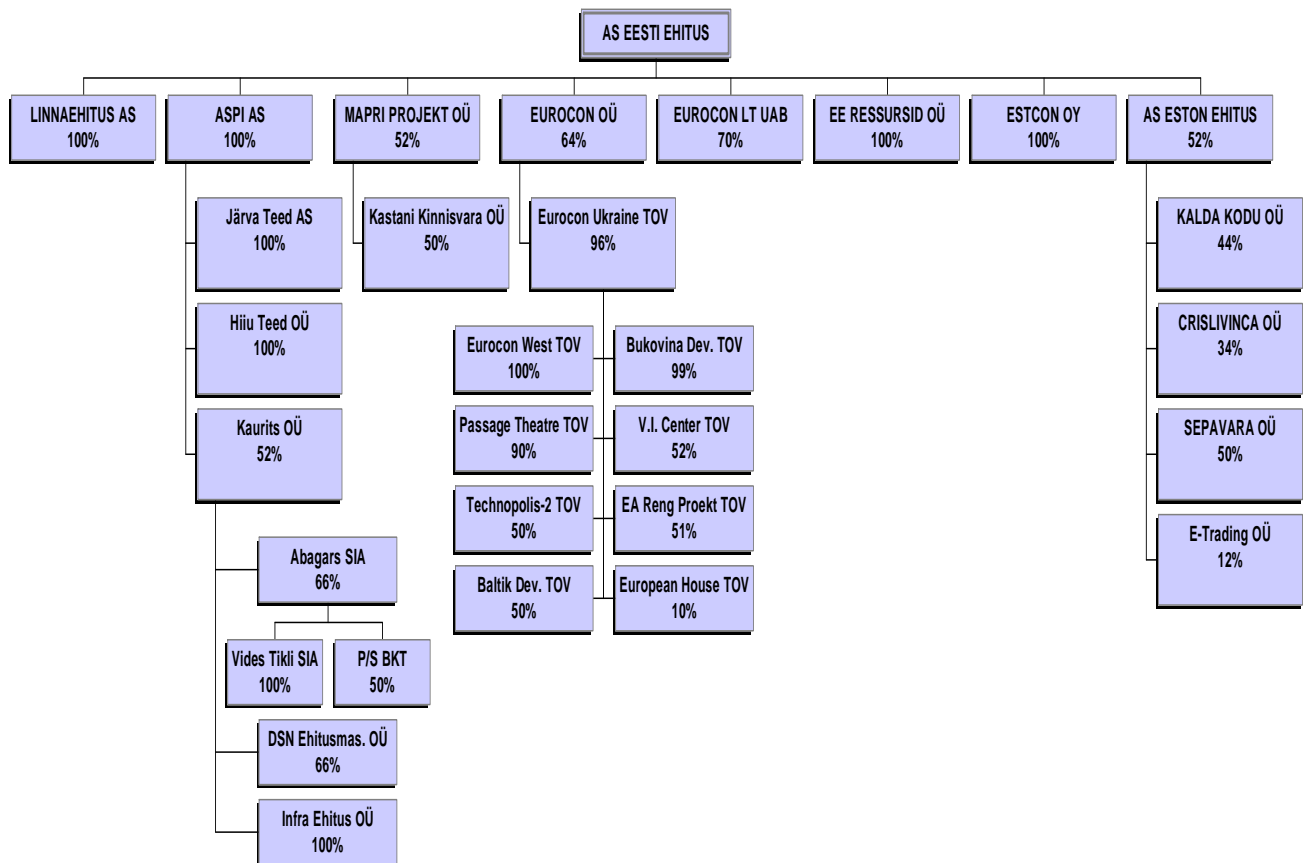
AS Eesti Ehitus sisenes Läti turule 2007. aasta algusest ja on esindatud infrastruktuuri segmendis OÜ Kaurits sidusettevõtte SIA Abagars kaudu. Alates 2005. aastast tegutsev ettevõtte on veevarustuse,

kanalisatsioonitorustike ning pinnasetööde firmade pingereas käibe poolest esimese 5 seas, sama kindlal kohal ollakse ka tehnika rendi valdkonnas.

SIA Abagars'i 2007. aasta üheks tähtsaimaks töövõiduks on peatöövõtuleping Läti Keskkonnaministeeriumiga Riia peamise joogivee magistraaltoru rekonstrueerimiseks. Tööd teostatakse pooleteise aasta jooksul 13-kilomeetrisel lõigul ning tööde maksumus on 203 miljonit krooni. Lisaks sisenes SIA Abagars 2007. aastal teedeehituse 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 tüdarettevõtetega.

AS Eesti Ehitus kontserni struktuur seisuga 31.12.2007



2007. aasta tegevusvaldkondade lõikes

Kontsern Eesti Ehitus on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule ning tegutseb ka teedeehituse, -hoolduse, keskkonnaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse vallas. Ettevõtte 2007. aasta konsolideeritud müügitulud kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 50% 3 752 miljoni kroonini (240 miljonit eurot). Müügitulust 53% andis sarnaselt eelmise aastaga hoonete ehitus (kasv 49%) ning 47% rajatiste ehitus (kasv 58%). Kontserni eesmärk on hoida erinevate segmentide esindatus tasakaalus, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagab seeläbi kindla seljataguse ka raskemates

turutingimustes. Ettevõtte fookusest ja strateegiast lähtuvalt hoitakse ka kinnisvaraarendusprojektide osakaal stabiilselt 20% piirimail müügitulust.

Müügitulu jaotus segmenditi

Ärisegmendid	2007	2006	2005	2004
Rajatised	47%	46%	45%	53%
Hooned	53%	54%	55%	47%

Hoonete segmendis on suurimaks alamsegmentiks jätkuvalt ärihoonete ehitus, mida eelkõige toetas tugev nõudlus vastavate ehitiste järele koduturul, kõige kiiremini kasvavaks segmentiks aga oli ühiskondlike hoonete alamsegment. Ka selle alamsegmenti kiire kasvu tingis suurenenud nõudlus koduturul.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	2007	2006	2005	2004
Korterelamud	12%	17%	11%	10%
Ühiskondlikud hooned	16%	18%	35%	44%
Ärihooned	61%	41%	37%	24%
Tööstus- ja laohooned	11%	24%	17%	22%

Rajatiste segmendis suurim alamsegment oli teedehitus ja -hooldus, mis moodustas 730 miljonit krooni (47 miljonit eurot) ehk 19% ehituslepingute tuludest kokku. Eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil 584 miljonit krooni (37 miljonit eurot) ehk 25%.

Sadamaehitus moodustas 580 miljonit krooni (37 miljonit eurot) ehk 15% ehituslepingute tuludest. Eelmise aasta võrreldaval perioodil oli sadamaehituste osakaal vaid 157 miljonit krooni (10 miljonit eurot) ehk 14%.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2007	2006	2005*	2004*
Teedehitus ja -hooldus	41%	58%	56%	44%
Sadamaehitus	33%	14%	-	-
Keskkonnaehitus	13%	27%	-	-
Muud rajatised	13%	0%	44%	56%

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

Kontserni sõlmitud ehituslepingute teostamata osa maht 31.12.2007 seisuga oli 2 527 miljonit krooni (161 miljonit eurot), mis on võrreldav aastataguse 2 453 miljoni krooniga (158 miljonit eurot).

Inseneriehitus

2007. aasta oli inseneriehituse valdkonnas edukas ning aasta lõpuks oli Kontsernil endiselt juhtiv osa Eestis sadamaehituse valdkonnas. Möödunud aastal jätkati Sillamäe Sadama II etapi ehitamist ja Tallinna Vanasadama 1. kai rekonstrueerimistööid. Olulise töövõidu saab välja tuua sildade ja viaduktide tegevussuunal, kus Mapri Projekt alustas 3 viadukti ehitustööid Tallinn-Tartu maantee Vaida-Aruvalla lõigul. Nendest töödest kujuneb hea referents suuremahulistel tee-ehitushangetel nii Eestis kui ka välisriigis. Samuti jätkusid rekonstrueerimistööd väga vastutusrikkal objektidel nagu Tallinna Lennujaama lennuliiklusala.

Peatöövõtt

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

Keskkonnaehitised

2007. aastal jätkusid jäätmeohidlate sulgemise suurprojektid nagu 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 magistraalitorustiku 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 Passaaž Teatralnõi ehitamisel.

Teedehitus

Teedehituse 2007. aasta suurim töö oli Tallinn-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 riigimaanteede hoolduseks.

Betoonitööd

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

2007. aasta suurimad lõpetatud objektid

Objekt	Teostaja	Tellijä
Tartu-Jõgeva-Aravete maantee 18,3 kilomeetrit 188 000 m ² pindala asfalteerimine	AS ASPI	Tartu Teedevalitsus
Sillamäe sadama masstäide 1,7 miljonit m ³	AS ASPI	AS Sillamäe Sadam
Kaubanduskeskus „Vaala keskus“ Rakveres 10 670 m ² pindalal	AS Linnaehitus	Rakvere Ärikeskus OÜ
Hotell „Dorpat“ Tartus 8300m ² pindalal	AS Linnaehitus	Emajõe Ärikeskus AS
Vaida-Aruvalla 160 ja 90 jm pikad viaduktid ja 2,4 km mürasein	OÜ Mapri Projekt	AS ASPI
O'KEY hüpermarket Kiievis 40 000 m ² pindalal	Eurocon Ukraine LLC	Dniprovskaja Pristan LLC
Viinatehas „Hortitsa“ Zaporozhjes 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 ettevõtte 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, karjäärivõimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2007. aasta töötas kontserni ettevõtetes kokku keskmiselt 1103 inimest, neist pea 500 omab insenertehnilist haridust. Viimastel aastatel on insenertehnilise personali osakaal seoses kontserni ja projektide mahtude suurenemisega jõudsalt tõusnud ning kasv jätkub ka lähiaastatel, seda muu hulgas ka seoses Kontserni laienemisega Leedu ja Ukraina turul.

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni juhtkondade keskmine iga on 41 aastat, insenertehnilise personali keskmine vanus on 36 aastat. Keskmine tööstaaz jääb Kontsernis 6-7 aasta vahele ning 87% ettevõtte töötajatest on mehed ja 13 % naised.

Töötajate arv kontsernis:

Periood	ITP	Töölised	Keskmine kokku
2007	425	678	1103
2006	329	542	871
2005	261	461	722
2004	217	393	610

Kontserni 2007. aasta tööjõukulud olid 461 miljonit krooni (29 miljonit eurot), mida on 68% rohkem kui 2006. aastal. Seejuures on töötajate keskmine arv kasvanud 26%. Tööjõukulude kasv on tingitud nõudlusest töötajate ja ka uute tütarettevõtete soetamisest.

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

Töötajate koolitamine

Ettevõtte töötajatele pakutakse mitmekülgeid enesetäiendamisevõimalusi, peamiselt meeskonnatöö ja erialase täiendkoolituse vallas. 2007. aasta täiendkoolituse kogutundide arv oli rohkem kui 10 000 ehk ligi 10 koolitustundi igale Kontserni töötajale.

Ettevõttes toimib hästi isiklike referentside kogumine, mis innustab projektijuhte ja -meeskondi juhtima üha keerulisemaid ja suuremahulisemaid projekte ning leidma aina uuenduslikumaid ja ökonoomsemaid lahendusi. Seejuures on oluline roll meeskonnatööl ning kontsernisisel teadmiste jagamisel. Oskusteabe jagamisel on hindamatu osa ka pensioniealisel personalil. Kontsern pakub neile individuaalseid lahendusi töö jätkamiseks ning oma väärtusliku kogemustepagasi jagamiseks nooremate kolleegidega.

Järelkasvu tagamine

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. Süsteemne noorte ehitusinseneride värbamistöö algas 2003. aastal, mil kvaliteetse inseneritehnilise personali puudus end eriti teravalt tunda andis. Selleks töötati välja Ettevõtte stipendiumiprogramm, mis võimaldab kontserni ettevõtetes töötaval 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.

Ettevõtte pingutusi järelkasvu rindel on saatnud edu. Asjaolu, et Ettevõttes jõutakse ja soovitakse noorte inseneridega tegeleda, on muutnud kontserni populaarseks koolilõpetajate hulgas. Näiteks on mitmekordselt tõusnud tudengite ja lõpetajate hulk, kes soovivad praktikakohta, osalist tööaega või alalist töökohta Kontsernis.

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 AS Eesti Ehituse spordiklubi, mille eesmärk on tõsta töötajate sportimisaktiivsust ja jälgida nende tervislikku seisundit läbi aastase treeningprogrammi. Muuhulgas osalevad Ettevõtte spordiklubi liikmed avalikel spordiüritustel nagu suusa- või rattasõiduvõistlused.

2008. aastal alustab Kontsern koos spetsialistidega HI-viiruse ja AIDS-i kohta teadlikkust tõstvate koolituste korraldamist oma töötajatele. Koolitusi viiakse läbi programmi „Ettevõtted HIV vastu“ raames.

Toetustegevus

Igal aastal toetab Kontsern head tegevaid projekte ja organisatsioone. 2007. aastal toetati erinevaid algatusi kokku 3 miljoni krooniga (192 tuhat eurot).

2007. aasta üheks tähelepanuväärseimaks sammuks toetustegevuste suunal oli koalitsiooni „Ettevõtted HIV vastu“ asutamine koos Terve Eesti Sihtasutusega ja ettevõtete Hansapank, Statoil, TNS Emor ja Hill&Knowlton'iga. Ühenduse eesmärk on kaasata HIV teavitustöösse ja epideemia piiramisse enam erasektori vahendeid. Koalitsioonis osalemiseks võtab AS Eesti Ehitus endale vastutuse korraldada HIV

teavitust Kontserni 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 asutustele nagu Vanalinna Hariduskolleeegiumi juures tegutsev MTÜ Miikaeli Ühendus, kes aitab OÜ Mapri Projekti toetusega probleemsetest perekondadest pärit lapsi. Lisaks toetati 2007. aastal Keila SOS Lasteküla (AS ASPI), 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 (Eesti Ehitus), Tartu Suusaklubiga (Linnaehitus) ja Eesti Uisuliiduga (Aspi). Samuti toetatakse Gerd Kanterit (Eston Ehitus).

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

Aksia 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

AS Eesti Ehitus aktsia hinna (EEK) ja tehingute mahtude (tk) dünaamikat 2007. aastal illustreerib alljärgnev joonis:



Kauplemise koondtulemused võrreldes eelmise majandusaastaga:

	2007	2006
Kaubeldud aktsiaid tk	7 284 775	5 023 787
Käive mln EEK	845,09	563,6
Turuväärtus mln EEK	2 358,07	2 543,34

AS Eesti Ehitus 10 suurimat aktsionäri 31.12.2007 seisuga olid:

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 CLIENTS	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, AS Aspi, AS Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt kui ka AS Eston Ehitus juurutanud rahvusvaheliselt tunnustatud ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise süsteemi, mida järgitakse juba aastaid. Lisaks on nii AS Eesti Ehitus kui AS Aspi juurutanud keskkonnajuhtimise süsteemi ISO 14001. Kokku töötab kontserni ettevõtetes igapäevaselt 11 kvaliteedikontrolli ja tööohutusega tegelevat spetsialisti. Ukraina ettevõtetes rakendame Emaettevõttes kasutatavaid riskijuhtimispõhimõtteid niivõrd kui seda võimaldavad kohaliku keskkonna eripärad.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse AS-i Eesti Ehitus kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiieraldiste reserv, mis 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 maksekäitumist heaks.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti.

Intressiriskid

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

Valuutariskid

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

Majanduskeskkond ja väljavaated lähitulevikuks

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

	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 kasv ehitusteenuse järele on kindlasti avaldanud soodsat mõju ka Kontserni tegevusmahtude kasvule, finantsseisundile ning sedakaudu ka laiemalt parandanud positsioone tegutsemisturgudel. Ehitussektorile on enim mõju avaldanud elamuarenduse hüppeline kasv ning Balti riikide liitumisel Euroopa Liiduga suurenenud infrastruktuuri ja keskkonnaehituse tehtavate investeeringute hulk.

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

- Ehitusturu senisest suurem sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel alustatavate (infrastruktuuri, keskkonna jmt) projektide hulgast ning hinnakujundusest;
- Infrastruktuuri objektide tähtsustumise kaudu kujunevad senisest olulisemateks eduteguriteks eriline (insenertehniline) oskusteave ja kogemused, spetsiifiliste ressursside olemasolu;
- Elamuarenduse ja –ehituse mahtude kahanemine. Elamuarendusele ja –ehitusele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine (konsolideerumine). Esmase konsolideerumisprotsessiga kaasneb ettevõtetevahelise konkurentsi teravnemine ning surve kasumimarginaalidele;
- Viimastel aastatel teravnemine töajõupuuduse kahanemine-kadumine ehituses ning sedakaudu töajõukulude kasvu normaliseerumine;
- Kinnisvaraarendusettevõtete olemasolevate laenude teenindamise võime ja uute laenude võtmisel krediitkõlblikkuse vähenemine. Ehitusettevõtetele ebatõenäoliselt laekuvate ja lootusetute nõudesummade kasvamise oht.

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

Hea Ühingu Juhtimise Tava aruanne

01. jaanuarist 2006 jõustusid Eesti Hea Ühingujuhtimise Tava (edaspidi EHÜT) juhised. AS Eesti Ehitus järgib ametlikult EHÜT alates oma aktsiate noteerimisest OMX Tallinna Väärtpaberibörsil 18. maist 2006. Käesolev aruanne kirjeldab AS 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. AS Eesti Ehitus aktsiakapital muutus 2007. aastal järgnevalt:

	Lihtaktsiate arv	Aktsiakapital nimiväärtuses
01.01.2007 seisuga	15 378 364 tk	153 783 640 krooni
07.06.2007 fondiemissioon	+ 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 a' 10 krooni. Üks aktsia annab aktsionärile üldkoosoleku hääletustes ühe hääle. Samuti on aktsiate arv oluline dividendide adresseerimisel.

AS Eesti Ehitus aktsiad on noteeritud OMX Tallinna Börsi põhinimekirjas (Balti Põhinimekiri) lühinimega EEH1T. AS Eesti Ehitus aktsiaraamatut peab Eesti Väärtpaberikeskus elektroonilisena. AS 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 AS Eesti Ehitus kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning AS Eesti Ehitus põhikirjas. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu.

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

- Kinnitada AS Eesti Ehitus 2006.a majandusaasta aruanne ja nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjalik aruanne;
- Jaotada AS Eesti Ehitus kasum järgmiselt: seltsi 2006.a majandusaasta puhaskasum on 175 003 028 krooni (11 184 732 eurot). Eelmiste perioodide jaotamata kasum on kokku 3 087 242 krooni (197 311 eurot). Maksta 2006.a majandusaasta puhaskasumist dividendidena välja kokku 46 135 092 krooni (2 948 570 eurot) ehk 3 krooni (0,19 eurot) ühe aktsia kohta. Kanda 4 057 991 krooni (259 353 eurot) reservkapitali. Jätta 2006.a majandusaasta puhaskasum ülejäänud osas, samuti eelmiste perioodide jaotamata kasum jaotamata. Jaotamata kasumi jäägiks on 127 897 187 krooni (8 174 120 eurot). Õigus dividendidele on aktsionäridel, kes on kantud Seltsi aktsiaraamatusse seisuga 28. mai 2007.a kell 23.59. Dividendid makstakse aktsionäridele välja hiljemalt 11. juunil 2007.a;
- Valida 2007. majandusaasta audiitoriks KPMG Baltics AS ning maksta audiitorile tasu vastavalt audiitoriga sõlmitud lepingule.
- Suurendada AS Eesti Ehitus aktsiakapitali seltsi vahendite konsolideerimiseks vastavalt äriseadustiku §-le 350 omakapitali arvel sissemakseid tegemata (fondiemissiooni teel) 153 783 640 krooni (9 828 566 euro) võrra, lastes välja 15 378 364 uut nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni (0,64 eurot). Fondiemissiooni tulemusel suureneb AS Eesti Ehitus aktsiakapital 153 783 640 kroonilt (9 828 566 eurot) 307 567 280 kroonini (19 657 132 euronit) ning seltsi uueks aktsiakapitaliks on 307 567 280 krooni (19 657 132 eurot). Fondiemissioon viiakse läbi AS Eesti

Ehitus 2006.a majandusaasta aruande alusel (31. detsembri 2006.a seisuga), mille aktsionärid on kinnitanud koos kasumi jaotamise otsuse vastuvõtmisega enne käesoleva otsuse vastuvõtmist, seejuures ülekursi (aažio) arvel 108 465 062 krooni (6 932 181 euro) ulatuses ja jaotamata kasumi arvel 45 318 578 krooni (2 896 385 euro) ulatuses. Fondi emissiooni tulemusel suureneb iga aktsionäri osa aktsiakapitalis võrdeliselt tema aktsiate nimiväärtusega ning kõik aktsionärid, kes on kantud AS Eesti Ehitus aktsiaraamatusse seisuga 29. mai 2007.a kell 23.59, omandavad iga olemasoleva aktsia kohta ühe uue aktsia. Fondi emissiooni käigus väljalastavad aktsiad annavad õiguse dividendidele alates 01. jaanuaril 2007.a alanud majandusaasta eest. Uued aktsiad kantakse aktsionäride väärtpaberikontodele pärast aktsiakapitali suurendamise kohta äriregistrisse kande tegemist.

Erakorralisi üldkoosolekuid 2007. aastal ei toimunud.

AS-l 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. AS Eesti Ehitus juhatusel ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. AS Eesti Ehitus suhtes loetakse aktsia ülelänuks omandaja kandmisest aktsiaraamatusse.

AS Eesti Ehitus aktsiatele ei ole tehtud ülevõtmispakkumist Eesti Vabariigi Väärtpaberituru seaduse 19. peatüki mõistes.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave.

Teate üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldab AS 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 kättesaadavaks vähemalt 2 nädalat enne üldkoosolekut.

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

Seega järgiti 2007. aasta aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisel EHÜT juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine.

Enamikel juhtudel on aktsionäride üldkoosolek pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekust võtab osa üle 50% aktsiatega esindatud häältest. Üldkoosoleku otsus on üldjuhul vastu võetud, kui selle vastuvõtmise poolt on hääletanud üle poolte koosolekul esindatud häältest. Erandiks on äriseadustikust ning põhikirjast tulenevalt teatud otsused, nagu näiteks AS 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 häältest.

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

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

Juhatus

Juhatuse ülesanded.

Juhatus on AS Eesti Ehitus juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut igapäevaselt. Põhikirjas on lubatud juhatuse esimehel esindada AS-i Eesti Ehitus ainuisikuliselt, ülejäänud juhatuse liikmed võivad ilma täiendavate volitusteta äriühingut esindada vaid koos teise juhatuse liikmega. Juhatuse ülesandeks on tagada AS Eesti Ehitus eesmärkide saavutamine. Eesmärkide saavutamiseks soodsa keskkonna loomine eeldab muuhulgas ka tegevus- ja finantsriskide analüüsi, sisekontrolli ja aruandluse korraldamist. Juhatus peab järgima AS Eesti ehitus nõukogu seaduslikke korraldusi.

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

2007. aastal toimus AS Eesti Ehitus juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule AS 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 liikmeteks. 2007. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

	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)
- Hüvitus teenistuslepingu lõpetamise eest (6 kordne kuu keskmine teenistustasu)

AS-i Eesti Ehitus juhatuse liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasusid ja hüvitisi 14 601 tuhat krooni (933 tuhat eurot) ning 2006. aastal 9 254 tuhat krooni (591 tuhat eurot).

Huvide konflikt.

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida AS-iga 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 AS Eesti Ehitus juhatuse tegevustes EHÜT juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded.

Nõukogu tegeleb AS Eesti Ehitus tegevuse strateegilise planeerimise ja juhtimisega ning juhatuse tegevuse üle järeelvalve 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
- Kvartaalsete majandustulemuste ülevaatamine
- Majandusaasta aruande ülevaatamine ja heakskiitmine
- Äriühingu tehingud ja õigusvaidlused juhatuse liikmetega

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

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

Nõukogu annab aru aktsionäride üldkoosolekule. Nõukogu teeb otsuseid oma koosolekul lihthälteenamuse alusel. Koosolek on otsustamisvõimeline, kui kohal on üle poolte nõukogu liikmetest. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kolme (3) kuu jooksul. 2007. aastal toimus 7 AS 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. 2007. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS 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 Mõis	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011
Mait Schmidt	Nõukogu liige, AS Nordecon esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Ain Tromp	Nõukogu liige, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011

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

2007. aastal on arvestatud tasusid AS-i Eesti Ehitus kontserni nõukogu liikmetele 1 080 tuhat krooni (69 tuhat eurot) ning 2006. aastal 1 050 tuhat krooni (67 tuhat eurot).

Huvide konflikt.

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja AS Eesti Ehitus vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoolega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida AS-ga Eesti Ehitus. Nõukogu liikmed ei ole aruande koostamiseni 2008. aastal teavitanud ühestki huvide konfliktist.

Seega järgiti 2007. aastal AS 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 järgnevat andmeid eesti ja inglise keeles:

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

Avaldatud ei ole finantskalendrit (EHÜT punkt 5.2.).

2007. aastal ei toimunud pressikonverentse. Investoritega kokusaamised toimusid jooksvalt investorite soovidele vastu tulles. OMX Tallinna Börsisüsteemi kaudu tegi Ettevõtte järgnevad börsiteated:

Börsiteate pealkiri	Keel	Avalikustamisaeg
Acquisition of shareholding in OÜ Kaurits completed	En	4.01.2007 14:30
Osaluse soetamine OÜ-s Kaurits lõpule viidud	Et	4.01.2007 14:30
Conclusion of a construction contract	En	26.01.2007 14:30
Ehituslepingu sõlmimine	Et	26.01.2007 14:30
Esialgsed auditeerimata 2006.a. majandustulemused	Et	9.02.2007 9:02
Preliminary unaudited financial results for 2006	En	9.02.2007 9:03
Osaluse müük V.I. Center LLC-s	Et	16.02.2007 11:54
Sale of shareholding in V.I. Center LLC	En	16.02.2007 11:55
Ehituslepingu ülesütlemine	Et, En	22.02.2007 13:31
Kommentaar artiklitele seoses Lutheri kvartaliga	Et, En	27.02.2007 16:55
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	28.02.2007 16:04
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	2.03.2007 14:58
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	5.03.2007 16:23
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	19.03.2007 16:18
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	27.03.2007 16:48
Laenulepingu sõlmimine	Et, En	30.03.2007 16:18
Aktsionäride korraline üldkoosolek	Et, En	18.04.2007 15:00
Majandustulemused 3 kuud 2007	Et, En	3.05.2007 16:31
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	8.05.2007 16:29
Lõplik kokkulepe OÜ-ga Grove Invest	Et, En	10.05.2007 15:45
Aktsionäride korralise üldkoosoleku otsused	Et, En	14.05.2007 12:09
Olulise osaluse muutus	Et, En	23.05.2007 17:28
Muudatused AS Eesti Ehitus juhatuses	Et, En	15.06.2007 16:51
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	29.06.2007 8:54
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	29.06.2007 8:55
AS EESTI EHITUS TÛTARETTEVÕTTE ASUTAMINE LEEDUS	Et	3.07.2007 9:05

THE ESTABLISHMENT OF A SUBSIDIARY OF THE AS EESTI EHITUS IN LITHUANIA	En	3.07.2007 9:52
AS-i Eesti Ehitus poolt avalikustatud informatsioon	Et, En	12.07.2007 14:38
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	30.07.2007 10:22
Majandustulemused 6 kuud 2007	Et, En	6.08.2007 17:28
AS Eesti Ehituse tütarettevõtte ostis 66% osahingu DSN Ehitusmasinad osadest	Et, En	7.08.2007 10:22
TÄPSUSTUSED: AS Eesti Ehitus 2007. a. II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)	Et, En	8.08.2007 9:15
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	15.08.2007 13:42
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	24.08.2007 16:13
Muudatused AS Linnaehitus juhatuses	Et, En	31.08.2007 16:13
AS Linnaehitus aktsiakapitali suurendamine	Et, En	3.09.2007 11:16
Priit Pluutusest saab AS Eesti Ehitus uus juhatusse liige	Et, En	14.09.2007 16:26
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	1.10.2007 12:33
Lisainformatsioon börsiteatele 2007-06-29 Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	15.10.2007 10:43
AS Eesti Ehitus sõlmis lepingu 52 % aktsiate omandamiseks Aktsiaseltsis Eston Ehitus	Et, En	19.10.2007 15:46
III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE	Et, En	6.11.2007 9:43
Konkurentsiamet andis AS-ile Eesti Ehitus loa 52 % aktsiate omandamiseks AS-s Eston Ehitus	Et, En	8.11.2007 9:47
AS Eesti Ehituse tütarettevõtja AS Aspi sõlmis lepingu Järva maakonna riigimaanteede hooldetööde teostamiseks	Et, En	15.11.2007 14:54
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	19.11.2007 9:09
Parandusteade: Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	19.11.2007 10:12
Olulise lepingutingimuse täitumine	Et, En	23.11.2007 14:12
Ehituslepingu sõlmimine	Et, En	29.11.2007 9:24
AS Eesti Ehituse tütarettevõtja AS Aspi sõlmis lepingu Hiiu maakonna riigimaanteede hooldetööde teostamiseks	Et, En	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 AS Eesti Ehitus juhatusel. AS 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, väärtpapieribörsi reeglistikes ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

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

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

Erialgsed 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.

AS 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 AS Eesti Ehitus finantsaruandluse koostamisel ning auditeerimisel järgitud EHÜT juhiseid.

Dividendipoliitika

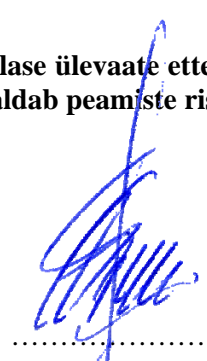
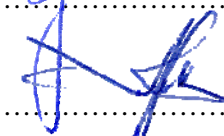
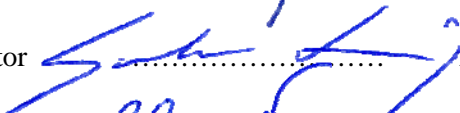
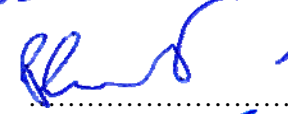

AS Eesti Ehitus on viimastel aastatel järjepidevalt suurendanud aktsionäridele makstavat dividendisummat (summad ümardatud miljonite kroonideni):

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

Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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


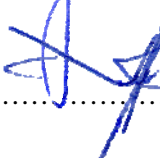
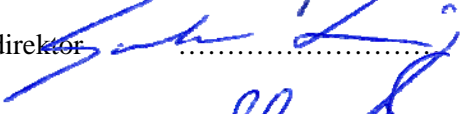


Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Jaano Vink	juhatuse esimees		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

Juhatuse kinnitus konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

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

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 29.02.2008, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes 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

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

EEK 000	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			Korrigeeritud*
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
Müügioteel põhivara	11	43 362	0
Käibevara kokku		1 451 278	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
Ülekurss	20	0	108 465
Kohustuslik reservkapital		11 766	4 158
Realiseerumata kursivahed		2 354	2 196
Jaotamata kasum	21	397 810	196 326
Emaettevõtte 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

EEK`000	Lisa	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 äriksulud	27	32 651	5 108
Äriksaum (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 Emaettevõtte 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

EEK`000	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt	4 424 893	2 838 730
Maksud hankijatele	-3 820 821	-2 503 579
Maksud 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 algul	155 980	192 490
Valuutakursimuutused	-98	-773
Raha jäägi muutus	80 132	-35 737
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	236 112	155 980

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EEK`000	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus- osalus	Kokku
	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2005*	34 819	8 192	4 158	795	145 223	193 187	12 257	205 444
Valuutakursivahed	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
Saldo seisuga 31.12.2006	153 784	108 465	4 158	2 196	196 326	464 929	39 291	504 220
Valuutakursivahed	0	0	0	158	0	158	1 476	1 634
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	267 482	267 482	22 289	289 771
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	158	267 482	267 640	23 765	291 405
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-46 135	-46 135	-6 000	-52 135
Emiteeritud aktsiakapital	153 783	-108 465	0	0	-45 318	0	0	0
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	7 608	0	-7 608	0	0	0
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 on suurendatud 2 000 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. AS Eesti Ehitus aktsiad on noteeritud Tallinna Väärtpapieribörsil alates 2006. aasta 18. maist. AS-i Eesti Ehitus aktsiatest kuulub 61,15% AS-le 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 tegustatakse 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. aastal.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldalused

AS 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 litti (LTL) ja Ukraina ettevõtted Ukraina grivnat (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides ja kõik arv näitajad on ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhul, kui lisas „Olulisemad arvestuspõhimõtted“ ei ole öeldud teisiti. Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta ning konsolideerimisgrüpi kuuluvad ettevõtted on neid järjepidevalt rakendanud.

Välisvaluutapõhised tehingud

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtiva 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 ümberhindamine kajastatud Eesti kroonis bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisriikides asuvate äriüksuste tulud ja kulud on konverteeritud Eesti krooniks

teingu 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 lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1Euro (EUR)	15,6466	0,7028	3,4528	Ei ole fikseeritud

Juhtkonnapoolsed 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 kõrvalkaldeid 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 järgnevate 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 varuks või põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel 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. Eraldise kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Ettevõtte moodustab eraldise garantiitööde teostamiseks. Garantiikulud on potentsiaalsed kulud, mis võivad tekkida peale ehitustööde lõpetamist seoses ehitaja poolt antud garantiidega. Garantiikohustuse suurus iga ehitusprojekti osas määratakse eksperthinnanguna, mis põhineb kõikide võimalike tulemuste kaalumisel

nendega seotud tööosustega, 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, muu inventari puhul 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-, sidus- ja ühissettevõtete 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 2 000 tuhat krooni
- 2007. aasta kasum 5 351 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 jõustumist 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 võetakse 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 müügilvalmidusse viimine võtab olulisel määral aega. Kontserni juhtkond ei ole analüüsi 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). Muudetud standardi rakendamise mõjul vähenevad intressikulud, kuid veel ei saa anda piisava täpsusega hinnangut mõju ulatusele.
- IFRIC 11 IFRS 2 – *Kontsernisised 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* (rakendub 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 juhtkond ei ole analüüsi veel täielikult lõpetanud ega saa anda piisava täpsusega hinnangut muudetud standardi mõjule.

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte määrab tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarettevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete 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 õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tuluseid 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 kohehelt kasumiaruandes tuluna.

Sidusettevõtted ja ühissetevõtted

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 aktsiastest või osakapitalist.

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

Sidusettevõtteid ja ühissetevõtteid 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 arvestuspõhimõtetega 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 ühissetevõtmistes" kohaselt ühissetevõtmisi kolmandate osapooltega, kus kasutatakse ühissetevõtjate vara ja muid ressursse, ilma et asutataks uut äriühingut või muud majandusüksust või loodaks ühissetevõtjatest eraldiseisvat finantsstruktuuri. Iga ühissetevõtja kasutab oma materiaalsed põhivara ja kajastab oma varud enda bilansis. Samuti kannab ühissetevõtja 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 kantavad kulusid ja osa ühissetevõtmise 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 ühissetevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühissetevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mille osas ei ole tõendust väärtuse langusest.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast 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 tähtajaga 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 õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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

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 – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- nõuded ja laenud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

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

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglasest väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finantskulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglasest 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 õiglasest 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 ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud 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 investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes 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 ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

Ettevõttel puuduvad lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, samuti ei ole ettevõttel 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 kõigest 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 käsitletavat korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

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

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 koheselt. 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 Kontserniettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad 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 õiglasel väärtusel, 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 järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära 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, korregeeritakse 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 kajastamisel 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 allkirjastamist juhatuse 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 õiglase 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 pooleli olevad 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 kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise 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 soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead aruandeperioodil ja võrreldava perioodil on järgmised:

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

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

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsiipt).

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 **müügiotel põhivaraks**. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügiotel 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 ühissettevõtte netovara osa õiglase väärtuse positiivne vahe. Tütar- või ühissettevõtte soetuspäeva netovara on omandatud identifitseeritavate kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse ja omandatud identifitseeritavate varade õiglase väärtuse vahe.

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

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Kui esineb sündmuseid või hinnangute muutuseid, mis tingivad firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. 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 usaldusväärset mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, ettevõtte suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

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

Muu immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseerunud 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.

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 edasiulatavate 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 edasiulatavalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi 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 ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on IFRS-iga nõutud) hindab Kontsern vara kaetavat väärtust. 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 nüüdiseväärtus (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 lühija 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 õiglasest 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 õiglasel 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. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärsest 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 usaldusväärsest 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 maksuma 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 juhatause 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 usaldusväärsest 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 õiglasel 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 liisingmaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu kajastatakse igas perioodis üle kogu rendiperioodi, et tekiks pidev perioodiline intressimäär rendikohustuse põhiosa jääkväärtusele. Tingimuslike 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 renditähataja 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 akumulatsioonid 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 arvesse võttes ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondiemissiooni 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 pikaajalise vara või kohustusena. Ainult siis, kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine järgmisel majandusaastal on väga tõenäoline, kajastatakse see lühiajalise vara või kohustusena.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühissettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2007 välja makstud (neto)dividendide maksumäär oli 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 välja makstud 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 kasumit makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud Lisas 31.

Läti, Leedu ja Ukraina tütar- ja ühissettevõtted

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

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste

ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Segmentiaruandlus

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

Kontserni äritegevuse segmendid on järgmised:

Hoonete ehitus

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

Rajatiste ehitus

- Teedehitus
- Teede hooldus
- Keskkonnaehitus
- Vesiehitus
- Välisvõrkude ehitus
- Muud rajatised

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

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

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

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendi omaks pidada või põhjendatud alustel segmendile jaotada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering, materiaalne põhivara ja immateriaalne vara. Kui 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 segmenti 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 saada oleva tasu õiglases 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 kulusid 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-, sidus- ja ühissetvõtetesse Eesti Raamatupidamise Seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

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

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

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal bilansipäeval viib Kontsern läbi investeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõtte „Vara väärtuse langus”). Allahindlused on kajastatud kasumiaruandes ridadel „Finantstulud” ja „Finantskulud”.

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

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

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 peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidsuse, intressimäärade, valuutakursimõjude, krediidikõlblikkuse ja õiglase väärtuse positsioonide muutustes võrreldes maksimaalselt võimalikega. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide hindamine ja fikseerimine, hajutamine ajaliselt, tegevusalati ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu Kontserni kuuluvate ettevõtete juhatused. Juhatusete tegevuse üle teostavad järelevalvet Kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogud. Nõukogud peavad minimaalselt 4 töökoosolekut aastas. Tütarettevõtete nõukogud koosnevad üldreeglina Emaettevõtte juhatuse liikmetest ning vähemusosanike olemasolul ka nende esindajatest.

Krediidirisk

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

Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumulierumise 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 finantsinvesteringute bilansiline väärtus, mis on esitatud Lisas 30.

Likviidsusrisk

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

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

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

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

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 30.

Tururisk

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

Valuutarisk on võimalik kahju valuutakursside ebasoodsast muutumisest Eesti krooni (EEK) suhtes. Eesti krooni kurss Euro (EUR) suhtes on keskpanga poolt fikseeritud tasemel 1 EUR=15,6466 EEK. Arvestades, et ka Kontserni muudes tegutsemise asukohariikides (va Ukraina) on kohaliku valuuta kurss Euro suhtes fikseeritud, siis umbkaudu 10%-15% Kontserni tegevustest on seotud valuutariskiga. 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 –kohustuste 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 ettemaksud 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 õiglane väärtus põhineb tulevaste põhiosa- ning intressimaksede nüüdisväärtusel. Juhatuse hinnangul lühiajaliste finantskohustuste bilansiline maksumus ei erine 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 lisan 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.

EEK '000	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 Hansapangaga sõlmitud laenulepingust tulenev tingimus, et omakapitali osakaal kohustuste ja omakapitali kogusummast 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

	Eesti	Leedu	Läti	Ukraina	Soome	Kokku
Emettevõtte ja tütarettevõtted						
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 Lisas 35.

Kontserni osaluste muutused tütarettevõtetes

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

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

Kontserni osalused sidusettevõtetes

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

Veebruarikuus müüdi 11%-line osalus TOV V.I. Center 's Kontserniga mitteseotud isikule. Arvestades vähemusosalusi OÜ's Eurocon ja TOV's Eurocon Ukraine kuulub AS'ile Eesti Ehitus TOV'st V.I. Center tehingujärgselt kokku 32%-line osalus. Müügihind oli 8 449 tuhat krooni ja kasum 6 309 tuhat krooni.

Aprillikuus asutati Ukrainas kahasse Hollandi ettevõttega uus arendusettevõtte TOV Baltik Development. Arvestades vähemusosalusi OÜ-s Eurocon ja TOV-s Eurocon Ukraine kuulub AS-le Eesti Ehitus asutatud ettevõttest tehingujärgselt kokku 30,7%-line osalus soetusmaksumuses 58 tuhat krooni.

Juulikuus võõrandati osalus Ukraina sidusettevõttes TOV Eurobeton ning tulemuste konsolideerimine lõpetati võõrandamiskuust. Müügihind oli 1 968 tuhat krooni ja tehingu kasum 1 945 tuhat krooni.

Augustikuus ostis AS Eesti Ehituse 100%-ise tütarettevõtte AS Aspi 52%-line tütarettevõtte OÜ Kaurits 66%-se enamusosaluse osahingus DSN Ehitusmasinad soetusmaksumusega 10 000 krooni, mis bilansipäeva seisuga on tasutud.

OÜ Crislivinca, OÜ Sepavara ja OÜ Kalda Kodu on lisandunud koos 52%-se osaluse soetamisega AS Eston Ehitus.

Äriühendused

AS Eesti Ehitus sõlmis 19. oktoobril 2007. a lepingu, mille kohaselt Eesti Ehitus ostis eraisikutelt ja ühelt äriühingult kokku 5 203 AS Eston Ehitus aktsiat, mis moodustab 52 % AS Eston Ehituse aktsiakapitalist. Tasumine aktsiate eest toimub 11.jaanuaril 2008. aastal.

Tütarettevõtte AS Eston Ehitus netovara soetushetkel

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

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

AS Eston Ehitus tulemused kajastuvad konsolideeritud aruandluses alates novembrist 2007. Müügitulu on kajastatud 75 208 tuhat krooni ja kasum 5 014 tuhat krooni. Kui äriühendus oleks toimunud 2007. aasta algusest, siis oleks Kontserni müügitulu 215 577 tuhande krooni ning kasum 7 363 tuhande krooni võrra suurem.

Rahavoogude aruandes kajastatud tütarettevõtete soetamisena kajastatud summa koosneb järgmistest maksetest:

EEK'000	Maksud 2007	Soetamise aasta
Mapri Projekt OÜ	1 025	2005
Kaurits OÜ	8 200	2006
Kokku	9 225	

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

Ülevaade 2006. aasta soetustest

EEK'000	Kontserni osaluse määr	Investeeringuobjekti õiglane väärtus	Soetatud netovara	Soetusmaksumus	Firmaväärtus
Kaurits OÜ	52%	31 808	16 540	41 000	24 460

Sidusettevõtte OÜ DSN Ehitusmasinad netovara soetushetkel

EEK'000	Investeeringuobjekti raamatupidamislik väärtus	Investeeringuobjekti 100% netovara õiglane väärtus	Soetatud netovara 66%
Raha ja rahaekvivalendid	569	569	376
Nõuded ja ettemaksud	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 ühisettevõtmistes:

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 oma osa suurusele. Lepingu tingimuste sihiliku rikkumise puhul on ette nähtud trahv suuruses 100 tuhat eurot.

II Seltsingulepingu alusel teostatakse nelja osapoolega ühiselt kontrollitavat Vaida-Aruvalla teelõigu ehitust. Lepingu alusel on Kontserni osa lepingu kasumist 1/4. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt oma osa suurusele.

Kuna seltsinglepingute 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.

EEK'000	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

EEK´000	31.12.2007	31.12.2006
Arveldusarved pangas	44 725	33 284
Lühiajalised deposiidid	191 387	122 696
Kokku raha ja raha ekvivalendid	236 112	155 980

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

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

LISA 8. Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele EEK´000	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate tasumata arved		529 593	382 733
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-17 774	-1 892
Kokku nõuded ostjate vastu		511 819	380 841

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

Muud lühiajalised nõuded EEK´000	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
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
Kokku nõuded ja ettemaksed		264 551	129 663

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

Garantiinõuded on tellijate poolt neile esitatud arvetest 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 aruandeperioodile järgneva 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

EEK´000	31.12.2007	31.12.2006
Algsaldo	1 015	0
Valmidusastme korrigeerimise mõju	890	1 015
Kokku tulumaksuvara	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

EEK´000	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
Kokku varud	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:

EEK´000	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, tütarettevõtte AS Eston Ehitus soetusega suurenes elamuehituseks soetatud kinnistute maht 24 004 tuhande krooni võrra.

LISA 11. Müügiotel põhivara

EEK´000	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteering	198	0
European House	5 706	0
TOV Passage Theatre	37 458	0
Kokku	43 362	0

Müügiotel põhivarana on seisuga 31.12.2007 kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteering 198 tuhat krooni, 10% osalus äriühingus European House 5 706 tuhat krooni ning 61,3% TOV Passage Theatre osalusest. Nimetatud varad on kavas müüa 2008. aastal.

LISA 12. Muud lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

EEK´000	31.12.2007	31.12.2006
Muud aktsiad	0	2 140
Kokku lühiajalised finantsinvesteeringud	0	2 140

13. veebruaril 2007 müüdi summas 2 140 tuhande kroonise soetusmaksumusega lühiajaliste investeeringutena kajastatud aktsiad 8 449 tuhande krooni eest, finantstuludes kajastatud tehingu kasum on 6 309 tuhat krooni.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

EEK´000	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
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	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´le antud laenu jääk koos tasumata intressidega.

Pikaajaline nõue summas 5 198 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 AS E-Trading aktsiasse. 2006. aastal muu investeeringuna kajastatud 10%-ne osalus European House osadesse on kavas müüa ning on kajastatud müügiootel varana korrigeeritud soetusmaksumuses 5 706 tuhat krooni (2007. aastal suurendati ettevõtte aktsiakapitali täiendavate sissemaksetega summas 5 406 tuhat krooni).

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning finantsinformatsioon sidusettevõtete kohta

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

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

EEK´000

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

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

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EEK´000	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar		
Õiglane väärtus	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		
Õiglane väärtus	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 2 000 tuhande krooni võrra ning

2007. aastal on ümberhindluse kasum 5 351 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 kaasnenu.

LISA 14. Materiaalne põhivara

EEK'000	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
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).

EEK'000	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

EEK'000	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
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 2007. aasta kasumiaruandele on 6 511 tuhat krooni, täiendav kulu on kajastatud ärikuludes.

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EEK'000	Positiivne firmaväärtus	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 parandused	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 tellitud liivavarude uuringuga. Eesmärgiks on merepõhjust liiva kaevandamine ja selle läbi edaspidi tulu saamine. Uurimistööd jätkuvad 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 on esitatud tabelis:

EEK'000	Osalus	31.12.2007	31.12.2006
AS Linnaehitus	100%	85 255	85 255
AS Aspi	100%	43 135	43 135
OÜ Mapri Projekt	52%	2 831	2 831
AS Kaurits	52%	24 460	24 460
AS Eston Ehitus	52%	106 635	0
Kokku		262 316	155 681

AS Linnaehitus 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%;

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.02.08
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

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.

AS Aspi diskonteeritud rahavoogude koostamise eeldused:

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.

OÜ Mapri Projekti 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.

OÜ Kaurits 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.

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

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

EEK´000	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Arvelduskrediit		2 964	0
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		84 489	56 035
Pangalaenu		42 963	18 638
Kapitalirendi kohustused	17	41 526	37 397
Lühiajalised pangalaenu		29 596	13 994
Muud lühiajalised laenu		18 807	0
Lühiajalised laenukohustused kokku		135 856	70 029

Arvelduskrediidi limiiti oli 31.12.2007 seisuga kokku 8 000 tuhat krooni (2006. aastal 20 000 tuhat krooni).

Pikaajalised laenukohustused

EEK´000	Lisa	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
Pangalaenu		179 860	129 266
Kapitalirendi kohustused	17	83 864	66 751

Laenukohustuste ülevaade

EEK´000	31.12.2007						Pikaajalised kohustused kokku	Kõik laenu kokku
	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiid	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat		
Investeeringislaenu	EUR	4,1%	141 700	19 401	20 220	65 841	86 060	105 461
Investeeringislaenu	EUR	3,3%	17 000	5 230	0	0	0	5 230
Investeeringislaenu	EUR	5,22%	19 162	19 162	0	0	0	19 162
Investeeringislaenu	EUR	5,38%	140 000	0	85 000	0	85 000	85 000
Investeeringislaenu	EUR	0,7%+6k EURIBOR	13 200	4 400	6 600	2 200	8 800	13 200
Investeeringislaenu	UAH	16,5%	12 450	9 707	0	0	0	9 707
Investeeringislaenu	EUR	12,0%	4 659	4 659	0	0	0	4 659
Käibevahendite laenu	EEK	6,05%	50 000	0	0	0	0	0
Käibevahendite laenu	EEK	4,55%	3 000	0	0	0	0	0
Käibevahendite laenu	EEK	5,25%	10 000	10 000	0	0	0	10 000
Käibevahendite laenu	EUR	5,0%	9 959	9 959	0	0	0	9 959
Käibevahendite laenu	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
Laenu 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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 29.01.08
Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

31.12.2006

EEK´000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Pikaajalised kohustused kokku	Kõik laenud kokku
Investeeringislaen	EUR	4,1%	141 700	18 638	19 401	86 060	105 461	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	90 703	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

EEK´000		2007	2006
Kapitalirendivõlg aruandeaasta algul		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		440	124
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu
Alusvaluuta	EUR	121 917	103 264
Alusvaluuta	UAH	3 472	884

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnanguliselt tulevaseid makseid alljärgnevalt:

EEK´000		2007		2006
Kohustuse tagasimaksetähtaeg	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum	Miinimumsumma 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

EEK´000	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 kokku lepitud tingimusi etteteatamistähtaja kohta.

LISA 18. Muud võlad ja ettemaksed

EEK´000	Lisa	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
Kokku maksuvõlad		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 AS Eston Ehituse 52% osaluse soetamise eest tasumata summa, mis tasuti 11. jaanuaril 2008. (2006. aastal võlg OÜ Kauritsa osade eest 8 200 tuhat krooni ja muu võlgnevus 1 522 tuhat krooni).

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

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

EEK´000	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 allkirjutamise kuupäevast ja mis

loetakse lõpenuks nimetatud ajavahemiku möödumisel. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga projekti kohta ning kajastatakse bilansis lühiajalise ning pikaajalise eraldisena vastavalt garantiiperioodi lõpptähtajale.

Eraldiste liikumine

EEK'000	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
Lõppsald	16 786	6 396

LISA 20. Omakapital ja reservid

Aktsiad ja ülekurs

Tuhat aktsiat	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

AS-i Eesti Ehituse põhikirja järgi on miinimumkapitali suurus on 120 000 tuhat krooni ja maksimumkapitali suurus on 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 1 451 tuhat aktsiat. Uus aktsiakapitali suurus oli 153 784 tuhat krooni.

07. juunil 2007 aastal 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 alates 01.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 emettevõtte aktsionäridele makstud summast tüürettevõtete vähemusanikele 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 arvesse võttes 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.

	Ühik	2007	2006
Perioodi puhaskasum	Tuh krooni	267 482	177 003
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuh tükki	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta		8,70	5,75
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		8,70	5,75

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

LISA 22. Segmentiaruandlus – ärisegmendid

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

Ärisegmendid EEK´000	Hooned		Rajatised		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ehituslepingute 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	307 464	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 sidusettevõttesse	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	147 286	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. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EEK´000	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

EEK´000	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

EEK´000	Eesti	Ukraina	Leedu	Kokku
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 ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

EEK´000	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata ehituslepingud projektide algusest	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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....29.01.08
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Esitatud nõuded	4 286 484	2 463 104
Korrigeerimised	-17 392	117 463
Sh nõuded tellijatele (Lisa 18)	106 379	57 907
Sh võlad tellijatele (Lisa 18)	88 987	175 370

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

EEK`000	2007	2006
Ehituslepingute tulu aruandeperioodil (Lisa 22)	3 724 953	2 486 933

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

LISA 25. Müüdüd toodangu kulud

EEK`000	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
Kokku müüdüd toodangu kulud	3 252 051	2 197 319

LISA 26. Üldhalduskulud

EEK`000	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

EEK`000	2007	2006
Põhivara müügikasum	8 250	7 071
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kasum	5 476	21 205
Valuutakursikasum	142	69
Muud äritulud	2 543	514
Kokku muud äritulud	16 411	28 859

Muud ärikulud

EEK`000	2007	2006
Põhivara mahakandmine	7 827	23
Sponsorlus, liikmemaksud	2 395	2 578
Valuutakursikahjum	1 461	368
Kahjum ebatõenäolistest ja lootusetutest nõuetest	17 422	1 892
Muud ärikulud	3 546	247
Kokku muud ärikulud	32 651	5 108

LISA 28. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

EEK`000	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
Kokku finantstulud	31 486	18 393

Finantskulud

EEK`000	2007	2006
Intressikulud	17 697	13 377
Muud finantskulud	1 180	263
Kahjum valuutakursi muutustest	11 151	5 406
Kokku finantskulud	30 028	19 046

LISA 29. Tulumaksukulu

EEK`000	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 finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

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

EEK`000	Lisa	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:

EEK´000	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 0-30p	84 497	0	77 607	0
Hilinenud 31-180p	29 217	2 060	2 598	0
Hilinenud üle 180p	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 01. veebruaril 2008.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete liikumine aasta jooksul oli järgmine:

EEK´000	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 2007. aastal moodustasid 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 eelpool nimetatud ostjate käitumine.

Finantskohustuste jaotus maksetähtaegade järgi

Bilansipäeva seisuga kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed võetud finantskohustuste täitmiseks:

EEK´000	31.12.2007				
	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat
Finantskohustus					
Pangalaenud	252 420	274 206	77 481	122 998	73 727
Kapitalirendi kohustused	125 390	138 141	47 174	53 735	37 231
Muud laenud	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

EEK´000	31.12.2006				
	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat
Finantskohustus					
Pangalaenud	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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 29.01.08
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Valuutarisk

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

Tuhat	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:

EEK '000	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 intressimäärade muutumisel 100 baaspunkti võrra suureneks või väheneks maksustamiselne kasum 31.12.2007 seisuga 1 600 tuhat krooni (2006. aastal 2 210 tuhat krooni).

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus bilansipäeva seisuga võrrelduna bilansilise maksumusega on alljärgnev:

EEK '000	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
Laenu sidusettevõtetele	62 893	61 846	17 458	18 349
Muud laenu	6 331	6 331	9 381	8 485
Pangalaenu	-252 420	-244 424	-161 898	-158 779
Kapitalirendi kohustused	-125 390	-125 363	-104 148	-103 745
Muud laenu	-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

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

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.01.08
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

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

LISA 31. Tingimuslikud varad ja kohustused

Dividendide tulumaks

EEK'000	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 maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.

Pooleliolevad kohtuasjad

Hagid Kontserniettevõtete vastu:

1. Lepingupartneri nõue AS 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 algul esitati vastuväited hagile, kohtuistung oli määratud 15. veebruarile 2008. Kohtuasjas jõuti kohtuvälisele kokkuleppele 26.vebruaril 2008. Antud kokkuleppe sisu on konfidentsiaalne.

2. AS Eesti Ehitus vastu on esitatud hagi 657 tuhande krooni ulatuses kahjude hüvitamiseks. 12. veebruaril 2008 on esitatud kohtule AS Eesti Ehitus poolt vastus hagile. Tegemist on kohtuvaidlusega, mis on alles algaasis 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 5 070 tuhande krooni suuruse põhivõla ja viivise nõudes. Nõue tuleneb AS Eesti Ehitus ja OÜ Grove Invest vahel sõlmitud töövõtulepingust. AS Eesti Ehitus on tööd teostanud ja OÜ-le Grove Invest üle andnud. OÜ Grove Invest ei ole kõigi teostatud tööde eest tasunud. 9. mail 2007 sõlmitud kokkuleppes anti OÜ-le 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 AS 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 sõlmitud kokkuleppes anti OÜ-le Baltic Panel Group täiendav tähtaeg võlgnevuse tasumiseks, kuid selleks tähtajaks võlga ei tasutud. 01. 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 kommertsipandi lepingud:

- AS Aspi vallasvarale on seatud kommertsipant kogumahuks 39 700 tuhat krooni SEB Ühispank kasuks;
- AS Linnaehitus vallasvarale on seatud kommertsipant kogumahuks 12 500 tuhat krooni AS Hansapank kasuks;
- AS Linnaehituse poolt AS SEB Ühispankast võetud laenu tagamiseks on seatud hüpoteek Tartus asuva kinnistu 1/2 mõttelisest osast. Kinnistu bilansiline väärtus on 25 800 tuhat krooni;
- AS Linnaehituse poolt AS Sampo Pangast võetud laenu tagamiseks on Tartu linnas asuv kinnistu bilansilise väärtusega 141 000 tuhat krooni;
- OÜ Mapri Projekt vallasvarale on seatud kolm kommertsipanti kogumahuks 12 000 tuhat krooni AS SEB Ühispank kasuks;
- AS Eesti Ehitus vallasvarale on seatud kaks kommertsipanti kogumahuks 330 000 tuhat krooni AS Hansapanga 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:

- SEB Ühispanka poolt on Kontsernile väljastatud garantiid bilansipäeva seisuga 147 588 tuhande krooni ulatuses.
- Hansapanga poolt on Kontsernile väljastatud garantiid 207 982 tuhande krooni ulatuses
- Hansa Liisingule on tagatud käenduslepingu alusel kohustuste täitmine 5 185 tuhande krooni ulatuses

Käenduslepingud:

- AS Aspi garanteerib tütarettevõtete AS Järva Teed ja OÜ Hiiu Teed SEB Ühispanka garantiid limiidiga 22 000 tuhat krooni ning sidusettevõtte SIA Abagars AS Hansabanka garantiid ja arvelduskrediiti summas 112 121 tuhat krooni;
- AS Eston Ehitus 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)

LISA 34. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

EEK`000	2007		2006	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
AS Nordecon	21 880	400	19 180	506
AS-i Nordecon tütarettevõtted	2 805	322 156	880	135 852
Kontserni sidusettevõtted	31	82 569	2	15 859
AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1 677	17 123	2 007	10 046
Kokku	26 393	422 248	22 069	162 263

EEK`000	2007		2006	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute sisu				
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:

EEK`000	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordecon	35	2 341	4	2 167
AS-i Nordecon tütarettevõtted	48 848	6 243	10 197	40 025
AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	-180	0	9 216	0
TOV Eurocon Ukraine juhatuse liige	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 5 784 tuhat krooni) koosnevad peamiselt arvetest teostatud ehitustööde eest.

Sidusettevõtetele antud laenudest saab ülevaate alljärgnevast tabelist:

EEK`000	Intressimäär	2007		2006	
		sh tasumata		sh tasumata	
		Laen	intress	Laen	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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 29.01.08
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

AS Eesti Ehitus Kontserni juhatuse liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasusid 14 659 tuhat krooni (2006: 9 254 tuhat krooni).

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

AS Eesti Ehitus nõukogu liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasusid 1 080 tuhat krooni (2006: 1 050 tuhat krooni).

LISA 35. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 29. veebruar 2008 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on alljärgnevad:

- 09. jaanuaril 2008 sõlmis AS Eesti Ehitus pikaajalise laenulepingu Sampo Pangaga. Laenusumma on 11 966 tuhat eurot ning eesmärk on AS Eston Ehituse aktsiatehingu rahastamine. Laenu tagatiseks on Sampo Pangale panditud AS Eston Ehituse aktsiad.
- 12. veebruaril 2008 ostis AS Eesti Ehitus 2,5% osaluse OÜ Eurocon osanikult 7 443 tuhande krooni eest. Tehingjärgselt on AS Eesti Ehituse osalus OÜ Euroconis 66,5%.

AS Eesti Ehitus tütarettevõtja OÜ Eurocon asutas 18. veebruaril 2008 uue äriühingu Instar Property OÜ. OÜ-le Eurocon hakkab kuuluma 100% uue äriühingu osadest. AS-le Eesti Ehitus kuulub 66,5% OÜ Eurocon osadest. Instar Property OÜ osakapital asutamisel on 40 000 krooni. Instar Property OÜ hakkab tegutsema peamiselt valdusäriühinguna, millesse kavatakse Kontsernisest 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. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

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

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

Bilanss (konsolideerimata)		31.12.2007	31.12.2006
EEK`000			
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			
Tütaretevõtete 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)

EEK`000	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)

EEK'000	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
Tütaretevõtete soetamine	-1 116	-24 443
Tütaretevõtete 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 algul	68 366	90 742
Raha jäägi muutus	61 177	-22 376
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	129 543	68 366

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

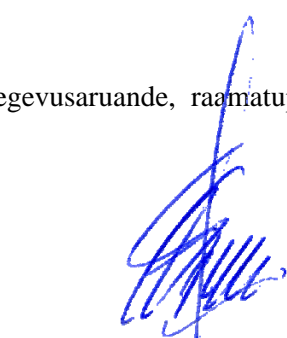
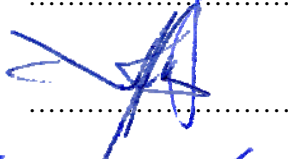
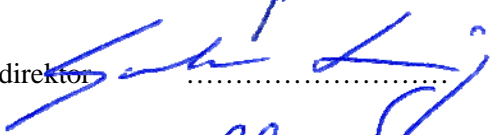
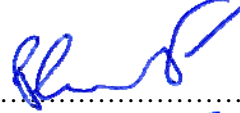

EEK 000	Aktσια- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	34 819	8 192	3 000	36 853	82 864
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-30 000	-30 000
Fondiemissioon	104 457	-8 192	0	-96 265	0
Emiteeritud aktsiakapital	14 508	108 465	0	0	122 973
Aruandeperioodi 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

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele






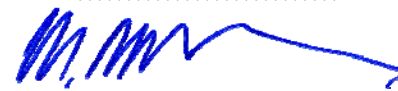
AS Eesti Ehitus juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

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

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järelauditsus, 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 +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.es

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Eesti Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 22 kuni 71 esitatud 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 korrektsel koostamisel ja esitamisel ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvutajate 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



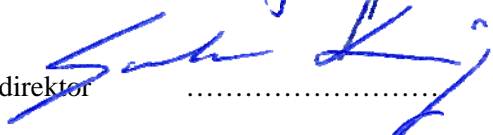


Juhatus teeb AS Eesti Ehituse üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

EEK '000	
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:

Väljamakstavad dividendid (netodividendid)	92 270
Reservkapitali täiendamiseks	13 374

Jaotamata kasumi jääk peale eraldise tegemist ja dividendide väljamaksmist **292 166**

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

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

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

1. AS Nordecon

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