

208179

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

27 -06- 2008

Imbi Hunt

.....

AS NORDECON

Majandusaasta aruanne
2007



NORDECON

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	AS NORDECON
Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13/15, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordecon@nordecon.ee
Põhitegevused	Hoonete ehitus (EMTAK 411; 412) Rajatiste ehitus (EMTAK 421; 422; 429) Eriehitustööd (EMTAK 431; 433; 439) Kinnisvara ost ja müük (EMTAK 681) Kinnisvara üürileandmine (EMTAK 682) Ehitusprojektide juhtimine (EMTAK 71121)
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics AS
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Aktsionäride nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Juhatuse deklaratsioon	8
Konsolideeritud bilanss.....	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	13
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	13
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	19
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud	20
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 5. Maksunõuded ja -kohustused	21
Lisa 6. Edasilükkunud tulumaksuvara	21
Lisa 7. Varud.....	21
Lisa 8. Müügioteel põhivara	22
Lisa 9. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	22
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud	25
Lisa 11. Materiaalne põhivara	26
Lisa 12. Immateriaalne põhivara	27
Lisa 13. Kapitali- ja kasutusrent	28
Lisa 14. Võlakohustused.....	28
Lisa 15. Võlad ja ettemaksed.....	30
Lisa 16. Eraldised	30
Lisa 17. Omakapital.....	31
Lisa 18. Lõpetamata ehituslepingud	31
Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	32
Lisa 20. Müüdid toodangu kulud	32
Lisa 21. Üldhalduskulud	32
Lisa 22. Tulumaks.....	32
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	33
Lisa 24. Tagatised ja panditud vara	34
Lisa 25. Bilansivälised kohustused	35
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused	35
Lisa 27. Bilansipäevajärgsed sündmused	36
Lisa 28. Emaettevõtte põhjaruanded.....	37
Bilanss.....	37
Kasumiaruanne	39
Rahavoogude aruanne.....	40
Omakapitali muutuste aruanne	41
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele.....	42
Audiitori järeldusotsus	43
Kasumi jaotamise ettepanek	44
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	45

Tegevusaruanne

TEGEVUSALA JA KONTSERNI STRUKTUUR

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

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad Nordeconi konsolideerimisgruppi Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud AS Eesti Ehitus ning kinnisvaraarendusettevõtte AS Eurox. Läbi nende ettevõtete olemise ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Tänapäevaseks tegutsemise Eestis, Lätis, Leedus ja Ukrainas ning võimalised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordecon teinud investeeringuid puhkemajandusse, omades 100%-lisi osalusi Hiiumaal asuvas Puulaiu OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

AS Nordecon kontserni kuuluvad tütarettevõtted seisuga 31.12.2007

- AS Eesti Ehitus (61,1491%)
 - o AS Linnaehitus (100%)
 - o OÜ EE Ressursid (100%)
 - o Estcon Oy (100%)
 - o OÜ Mapri Projekt (52%)
 - o AS Eston Ehitus (52%)
 - o Eurocon LT UAB (70%)
 - o OÜ Eurocon (64%)
 - Eurocon Ukraine TOV (96%)
 1. Eurocon West TOV (100%)
 2. Bukovina Developments TOV (99%)
 3. Passage Theatre TOV (90%)
 - o AS Aspi (100%)
 - AS Järva Teed (100%)
 - OÜ Hiiu Teed (100%)
 - OÜ Kaurits (52%)
- AS Eurox (100%).
 - o AS Kuldlõvi (100%)
 - o OÜ Liivalaia Arenduse (100%)
 - o OÜ Särje Arenduse (100%)
 - o OÜ Eurox Kinnisvara (100%)
 - o UAB Eurox LT (60%)
 - o AS Tehnopolis KV (50%+1 aktsia)
- AS Nordecon Finants (100%)
- OÜ Lohusalu Sadam (100%)
- OÜ Puulaiu (100%)
 - o OÜ Puulaiu Matkamajad (100%)

AS Eesti Ehitus on ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele keskendunud kontsern. Olulisematest ehituskontserni liikmetest on AS Eesti Ehitus, AS Linnaehitus ja AS Eston Ehitus tegevad ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise valdkonnas, AS Aspi koos oma tütarettevõtetega ehitab keskkonnarajatisi ning teid ja teostab viimaste hooldust, OÜ Mapri Projekt teenib üle 2/3 oma müügitulust betoonitöödest, teostades samas projektijuhtimise ja peatöövõtu korras ka väiksemaid üldehitusobjekte. Välisurgudel tegutseb kontsern läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas ja Eurocon LT UAB Leedus.

Olulisemate muudatustena omandas AS Eesti Ehitus 2007. aastal 52%-lise osaluse ehitusettevõttes AS Eston Ehitus, tugevdades turupositsiooni Edela- ja Looe-Eestis. Tehingu maksumus oli 187 miljonit krooni. Leedus asutati 01. juunil Eesti Ehituse tütarettevõtte UAB Eurocon LT, osutamaks kohalikul turul teenuseid ehitusalase peatöövõtu ja projektijuhtimise vallas.

AS Eesti Ehitus aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas. Aruandeaastal müüs AS Nordecon 5 % Eesti Ehituse aktsiatest, mille tulemusena vähenes AS-i Nordecon osalus AS-s Eesti Ehitus 66,1491%-lt 61,1491%-le ehk 18 807 tuhandele aksiale. Osalus võõrandati rahvusvahelistele institutsionaalsetele investoritele turutingimustel. Tehing on osa AS Nordecon pikaajalisest plaanist viia oma osalus AS-s Eesti Ehitus 51%-ni, kasvatades nii aktsia likviidust järelturul ja säilitades samas kontrollosalus ettevõttes. Nordeconile kuuluva investeeringu turuväärtus 31.12.2007 sisuga oli,1 439 miljardit krooni.

AS Eurox kontserni tegevusalaks on kinnisvara arendustegevus, esmajoonel pikaajalised kinnisvarainvesteeringud kvaliteetsetesse büroo- ning korterelamuprojektidesse ning enda omanduses oleva kinnisvara haldamine. Ettevõtte arendusprojektid asuvad Eestis Tallinna piirkonnas ning Leedus Vilniuse ja Klaipeda piirkonnas. 2007. aastal Euroxi struktuuris muudatusi ei toimunud, kuid investeerimistegevus oli hoogne, mis viis bilansimahu kasvuni 735,7 miljonilt kroonilt 1,22 miljardi kroonini.

AS Nordecon Finants asutati AS-i Nordecon poolt aruandeaastal eesmärgiga finantseerida tütarettevõtete, eelkõige AS Eurox investeeringuid. Aruandeaasta lõpuks oli Nordecon Finants rahastanud Euroxi projekte 92,3 miljoni krooni ulatuses.

OÜ Lohusalu Sadam tegeleb sadamateenuste osutamisega, s.h. kaikohtade rendiga ja vedelkütuse müügiga. 2007. aastal omistati Lohusalu sadamale rahvusvahelise Sinilipu liikumise poolt Sinilipp, tõendamaks Lohusalu sadama head rahvusvahelist taset külalisaluste teenindamisel, heaperemehelikku ja loodushoidlikku suhtumist sadama ekspluateerimisel ja arendamisel kui ka Sinilipu liikumise "Hoia Eesti Merd" propageerimisel.

Märtsis 2007 asutas AS Nordecon **OÜ-u Puulaiu**, mille põhitegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Hiiumaal Käina vallas Nasva külas. Selleks omandati Puulaiu kinnistu koos sellel paiknevate puhkemajadega. Aprillis omandas OÜ Puulaiu 100%-lise osaluse OÜ-s Puulaiu Matkamajad, mille põhitegevusalaks on puhkekompleksi operaatoriteenuse osutamine.

2007. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 3 779 188 tuhat krooni, kasvades aastaga 49,91% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest Eestis – ekspordi osakaal oli 12%. Aruandeaasta puhaskasum oli 392 371 tuhat krooni (kasv 13,7%), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa 263 136 tuhat krooni (kasv 4,6%).

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 12,07%-lt 13,47%-le, seda hoolimata tööjõukulude 55,3%-lisest kasvust. Siiski sunnib see juba lähitulevikus võtma tõsise tähelepanu alla tööjõu tootlikkuse. Ärikasumi määr jäi samale tasemele aastatagusega (7,21% vs 7,27%), kuna vähenesid nii muud äritulud kui ka kasvasid muud ärikulud – kui esimest mõjutas väiksem kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest, siis teist tavapärasest suurem kulu põhivara mahakandmisest ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmisest. Puhaskasumi kujunemist mõjutasid enim vähenenud neto finantstulud ja kasvanud tulumaksukulu.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 3 439 001 tuhat krooni (kasv 58,3%), seejuures kasvas käibevara 48,8% 2 020 111 tuhande kroonini ja põhivara 74% 1 418 890 tuhande kroonini. Nordeconi lühiajalised kohustused kasvasid 66,5% 1 168 176 tuhande kroonini, pikaajalised kohustused 60,3% 1 097 604 tuhande kroonini

ja omakapital 49,2% 1 173 221 tuhande kroonini. Bilansimahu kiire kasvu taga on eelkõige intensiivne investeerimistegevus nii osaluste soetamisel kui kinnisvaraprojektide arendamisel.

Nordeconi rahavoog kokku oli 2007.a. 67 447 tuhat krooni, sealhulgas äritegevuse rahavoog -92 698 tuhat krooni, investeerimistegevuse rahavoog -75 320 tuhat krooni ja finantseerimistegevuse rahavoog 235 465 tuhat krooni.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2007	2006
Müügitulu kasv	49.91%	49.56%
Brutokasumi määr	13.47%	12.07%
Ärikasumi määr	7.21%	7.27%
Puhaskasumi määr	10.38%	13.69%
ROA	11.41%	15.89%
ROE	33.44%	43.90%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.73	1.93

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

*Müügitulu kasv = (aasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu) / eelneva aasta müügitulu * 100*

*Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu * 100*

*Ärikasumi määr = ärikasum / müügitulu * 100*

*Puhaskasumi määr = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu * 100*

*ROA = puhaskasum / varad kokku * 100*

*ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

TÖÖTAJAD

Tagamaks jätkuvat konkurentsivõimet ning kvaliteetset teenust, peame äärmiselt oluliseks püstitatud eesmärkide täitmiseks piisava hulga pädeva personali leidmist ja olemasolevate pühendunud töötajate jätkuvat motiveerimist. Viimase puhul on selgelt soovitud tulemuslikkus – tähtaegadest kinnipidamine, sooritusel kasumlikkus kaotamata kvaliteeti, asjakohased innovatiivsed insener-tehnilised lahendused. Töösuhetes on väärtustatud meeskondlik vastutus, lojaalsus, iseseisvus tegutsemisel ning majanduslik mõtlemine.

Aruandeperioodil keskendusime enim töötajate erialasele koolitamisele ja ka keeleoskuste täiendamisele. Üha suuremat rolli mängib sisekoolituse osakaalu kasv, mida täiendavad ettevõtete erivajadustest lähtuvad spetsiaalprogrammid.

Kontserni töötajate arv kasvas 2007. aastal jõudsalt, ulatudes 1 148 inimeseni. (2006.a. oli 904 inimest). Kontserni tööjõukulud moodustasid 2007 aastal kokku 516 999 tuhat krooni. (2006.a. oli 331 387 tuhat krooni). Ligi 500 töötajat kuulub seejuures insener-tehnilise personali hulka.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasu kokku 53 977 tuhat krooni.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2007. aastal nõukogu liikme tasu kokku 1 854 tuhat krooni.

AS Nordecon juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

AS Eesti Ehitus juhatus on viieliikmeline ning sellesse kuuluvad kõigi strateegiliselt oluliste valdkondade juhid, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. AS Eesti Ehituse nõukogu töötab kuueliikmelisena.

AS Eurox juhatus koosneb neljast liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. AS Eurox nõukogu on kolmeliikmeline.

AS Nordecon Finants juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

OÜ Lohusalu Sadam juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele juhatuses osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

OÜ Puulau juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuses liikmele juhatuses osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

RISKID

Äririsikid

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

Likviidsusriskid

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

Intressiriskid

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

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankalepingud 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 AS Eesti Ehitus oma Ukraina tütarettevõtte Eurocon Ukraine LLC-ga eurodes, kuid mitte olulises mahu. Arvestades, et Ukraina grivna kursi kõikumine USA dollari suhtes jääb väga väikesesse vahemikku, eksisteerib sellest tulenevalt Ukrainas grivna kursikõikumistes euro suhtes valuutarisk, kuid võimalused selle riski maandamiseks koostöös kohalike pankadega on pea olematud.

Majanduskeskkond

Viimaste aastate kiire majanduskasv 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 keskkonnaehitusse tehtavate investeeringute hulk.

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

- Ehitusturu senisest suurem sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel alustatavate (infrastruktuuri, keskkonna jmt) projektide hulgast ning hinnakujundusest;
- 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 teravnenud tööjõupuuduse kahanemine-kadumine ehituses ning sedakaudu tööjõukulude kasvu normaliseerumine;
- Kinnisvaraarendusettevõtete olemasolevate laenude teenindamise võime ja uute laenude võtmisel krediitdikõlbulikkuse vähenemine. Ehitusettevõtetel ebatõenäoliselt laekuvate ja lootusetute nõudesummade kasvamise oht.

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

Dividendipoliitika

AS Nordeconi aktsionäridele viimaste aastate lõikes väljamakstud dividendide maht on kasvanud 50 miljoni kroonini ning selle määramisel on lähtutud

(a) AS Nordecon aktsionäride dividendiootusest, (b) kontserni optimaalsest laenu- ja omakapitali mahust, mis võimaldaks jätkata investeeringuid senises tempos.

Raamatupidamise aastaaruanne

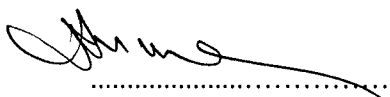
Juhatuse deklaratsioon

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

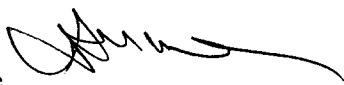
1. Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AS Nordecon ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

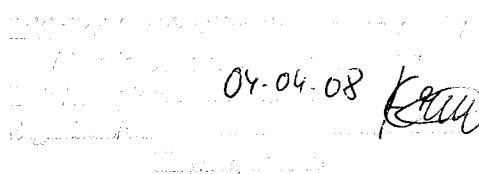
Toomas Luman

juhataja

.....04.aprill 2008

Juhatuse liige





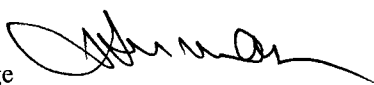
Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes kroonides)	Lisa	31.12.2007	korrigeeritud 31.12.2006
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	262 964	195 517
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	53 536	64 807
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		531 088	383 520
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-17 777	-1 896
Kokku nõuded ostjate vastu		513 311	381 624
Muud nõuded ja ettemaksed	4	236 716	121 583
Varud	7	910 222	593 647
Müügiootel põhivara	8	43 362	0
Käibevara kokku		2 020 111	1 357 178
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9	171 994	86 946
Kinnisvarainvesteeringud	10	386 620	342 139
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses			
Maa ja ehitised		15 238	13 256
Masinad ja seadmed		205 884	180 009
Muu inventar, tööriistad		29 671	24 285
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed			
põhivara eest		369 637	39 184
Kokku materiaalne põhivara	11	620 430	256 734
Immateriaalne põhivara	12	239 846	129 790
Põhivara kokku		1 418 890	815 609
VARAD KOKKU		3 439 001	2 172 787

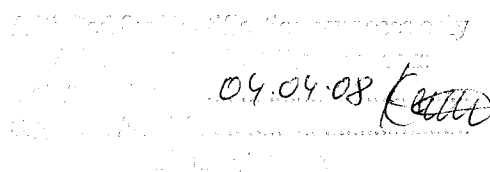
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes kroonides)	Lisa	31.12.2007	korrigeeritud 31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised võlakohustused	14	159 839	84 449
Võlad ja ettemaksed	15	995 879	612 552
Lühiajalised eraldised	16	12 458	4 511
Lühiajalised kohustused kokku		1 168 176	701 512
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenu- ja kapitalirendi kohustused	13,14	1 092 562	670 564
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad	14	714	12 448
Muud pikaajalised võlad kokku		714	12 448
Pikaajalised eraldised	16	4 328	1 885
Pikaajalised kohustused kokku		1 097 604	684 897
Kohustused kokku		2 265 780	1 386 409
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		406 661	227 431
Aktiivkapital nimiväärtuses		200 000	80 000
Kohustuslik reservkapital		16 218	9 470
Muud reservid		94 037	71 749
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		191 730	144 617
Aruandeaasta kasum		263 136	251 659
Realiseerimata kursivahed		1 439	1 452
Omakapital kokku	17	1 173 221	786 378
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 439 001	2 172 787

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides	Lisa	2007	korregeeritud 2006
Müügitulu	19	3 779 188	2 521 019
Müüdud toodangu kulu	20	3 270 027	2 216 691
Brutokasum		509 161	304 328
Turustuskulud		2 563	0
Üldhalduskulud	21	228 324	178 160
Muud äritulud		28 887	64 731
Muud ärikulud		34 659	5 638
Ärikasum		272 502	185 261
Finantstulud ja -kulud			
Kasum tütarettevõtte aktsiate ja osade võõrandamisest		147 218	153 540
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	9	6 399	12 906
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		-10 596	-5 597
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		-1 014	13 317
Kokku finantstulud ja -kulud		142 007	174 166
Kasum enne tulumaksustamist		414 509	359 427
Tulumaks	22	22 138	14 230
Aruandeaasta puhaskasum		392 371	345 197
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist		263 136	251 659
vähemusosaluse osa kasumist		129 235	93 538



09.04.08



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

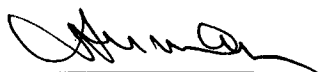
tuhandetes kroonides	Lisa	2 007	2 006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		263 136	251 659
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		74 767	43 604
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-9 948	-24 924
Finantsinvesteeringu kasum/kahjum, neto		-191 487	-198 247
Väärtpaberite müügi-ja ümberhindluse kasum		5 534	-12 628
Käibevara muutus		-595 486	-706 722
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		360 786	296 496
Kokku rahavood äritegevusest		-92 698	-350 762
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-231 067	-77 792
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-362	-90 174
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		19 704	12 388
Arendamise eesmärgil soetatud kinnistute müük		0	53 211
Laekumised aktsiate müügist		161 449	181 749
Tütar-ja sidusettevõtete soetamine		-19 335	-65 331
Tütarettevõtte aktsiate emiteerimine äriühenduse käigus		0	122 973
Muud investeeringud		-5 406	0
Antud laen		-73 354	-52 755
Antud laenu tagasimaksed		60 439	19 206
Saadud intressid		12 612	4 704
Laekunud dividendid		0	40
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-75 320	108 219
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laen		766 679	441 392
Saadud laenude tagasimaksed		-336 362	-110 617
Kapitalirendi põhiosa maksed		-75 159	-36 385
Makstud intressid		-45 769	-20 398
Makstud dividendid		-73 924	-39 312
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		235 465	234 680
RAHAVOOD KOKKU		67 447	-7 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		195 517	203 380
Raha ja raha ekvivalentide muutus		67 447	-7 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		262 964	195 517

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2005*	80 000	7 592	7 058	685	190 319	285 654	52 414	338 068
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	251 659	251 659	93 538	345 197
Reservkapitali suurendamine	0	2 709	0	0	-2 709	0	831	831
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-33 000	-33 000	-6 312	-39 312
Aktsiakapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	0	0	0	0	0	0	0	0
valuutakursi vahed	0	0	0	767	0	767	634	1 401
lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	-831	64 691	0	-9 993	53 867	86 326	140 193
Saldo 31.12.2006	80 000	9 470	71 749	1 452	396 276	558 947	227 431	786 378
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	263 136	263 136	129 235	392 371
Aktsiakapitali suurendamine	120 000	0	0	0	-120 000	0	0	0
Reservkapitali suurendamine	0	4 785	0	0	-4 785	0	1 963	1 963
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-50 000	-50 000	-23 924	-73 924
valuutakursi vahed	0	0	0	-13	0	-13	171	158
lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	1 963	22 288	0	-29 761	-5 510	71 785	66 275
Saldo 31.12.2007	200 000	16 218	94 037	1 439	454 866	766 560	406 661	1 173 221

*2006. aasta jaotamata kasumi algsaldot on suurendatud 13 989 tuhande krooni võrra ning 2006. aasta kasumit on suurendatud 1 323 tuhande krooni võrra, mis tuleneb kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kasumi periodiseerimisest. (vt.ka lisa 10).



09.04.08

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Nordecon (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (kontsern) 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Konsolideerimine

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütaretevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Sidusettevõtted ja ühisettevõtted

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

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

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

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tehingutest sidusettevõtete tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga sidusettevõttesse.

Emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kajastatakse finantsinvesteeringut tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontsernis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, miinus ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlused.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvates summates. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute summa koosneb bilansipäevaks teostatud ehitustööde eest saadaolevatest kogusummadest, mille eest ei ole arvet esitatud. Seda mõõdetakse otsekuluna pluss bilansipäevani kajastatud kasum miinus esitatud arved ja kajastatud kahjumid. Otsekulud sisaldavad kõiki vastava projektiga seotud kulusid ning projektile jaotatud osa Kontserni lepingutäitmisega kaasnevatest fikseeritud ja muutuvatest üldkuludest tavapärase majandamise tingimustes.

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

Varud

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

Lõpetamata toodanguna kajastatakse lõpetamata ehitusprojektide kulud. Lõpetamata ehitusprojektide alla kuulub pooleliolevate korterelamute tarbeks tehtud kulutused. Elamuehituse finantseerimiseks võetud laenude intressid kapitaliseeritakse lõpetamata toodangu maksumusse ehitusperioodi jooksul.

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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Kontsernis kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse samu meetodeid ja määrasid nagu materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algsest hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise kuupäevast.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute puhul arvestatakse amortisatsiooni 3-20% aastas.

Algsaldode korrigeerimine

Alates 2007 aastast kajastatakse AS-s Eesti Ehitus kinnisvarainvesteeringuid bilansis õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamine oli kõikehõlmav ning selle viisid läbi atesteeritud sõltumatud eksperdid. Hindamise tulemusena korrigeeriti kontsernis 2006 aasta algsaldosid järgmiselt:

Kinnisvarainvesteering	+18 236
Vähemusosalus	+ 2 924
Jaotamata kasum	+13 989
Puhaskasum 2006	+ 1 323

Materiaalne põhivara

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

Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	3%	33 aastat
Masinad, tööriistad	20%-33%	3-5 aastat
Tootmiseseadmed	10%-14%	7-10 aastat
Liikurmehhanismid	14%-20%	5-7 aastat
Veovahendid	14%-20%	5-7 aastat
Sõidua autod ja väikebussid	20%	5 aastat
Soojakud ja konteinerid	20%	5 aastat
Inventar	10%-33%	3-10 aastat
Kunstiteosed	ei amortiseerita	ei amortiseerita

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ja määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

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

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

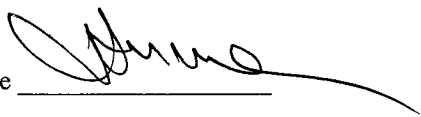
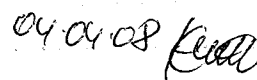
Immateriaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid, kaubamärgid	20%-33%	3-5 aastat
Positiivne firmaväärtus	-	ei amortiseerita

Firmaväärtus

Äriühendusi ettevõtete osaluste omandamisel kajastatakse ostumeetodil. Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandaja soetusmaksumus ületab omandatud netovara õiglase väärtuse ja mida omandav ettevõtte maksab varadest eeldatavalt saadava tulevase majandusliku kasu eest, mida pole võimalik eristada ega eraldi kajastada.

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

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara ületab omandaja soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohekselt kasumiaruandes.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

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

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Rendiarvestus

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste 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 ehitise valmimisel. Garantiikulud kantakse ehituslepingute kuludesse ning võetakse bilansis arvele lühiajalise ning pikaajalise eraldisena.

Kohustused

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

Ettevõtte 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 ühisettevõtted

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 kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud Lisas 22.

Läti, Leedu ja Ukraina tütar- ja ühisettevõtted

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 tütaretevõtete 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

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

Üldjuhul kehtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Finantstulud ja -kulud

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

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

Kapitalirendi tingimustel makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid kajastatakse kasumiaruandes kogu rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Välismaal asuva äriüksuse konsolideerimisel on varad ja kohustused hinnatud ümber bilansipäeva kursiga ja tulud ning kulud kaalutud keskmise kursiga. Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel *Realiseerimata kursivahed*. Välismaal asuva äriüksuse osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahest tulu või kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

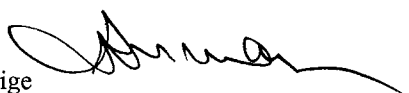
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 04.04.2008 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes kroonides	31.12.2007	31.12.2006
Raha ja pangakontod	71 577	49 408
Lühiajalised deposiidid	191 387	146 109
Kokku	262 964	195 517

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



04.04.08 

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes kroonides	31.12.2007	31.12.2006
Hansa Ida-Euroopa aktsiad soetusmaksumuses	30 000	30 000
osakute arv	108	167
Hansa Ida-Euroopa aktsiad õiglases väärtuses	28 404	39 167
JPMFF Europe Convergence EQ Fund	52	0
osakute arv	1	0
JPMFF Europe Convergence EQ Fund	50	0
õiglases väärtuses		
JMPFF Europe Strategic Value Fund		
soetusmaksumuses	10 000	9 999
osakute arv	32	39
JMPFF Europe Strategic Value Fund		
õiglases väärtuses	8 640	11 622
JMPFF Europe Small Cap Fund		
soetusmaksumuses	20 000	9 999
osakute arv	23	15
JMPFF Europe Small Cap Fund		
õiglases väärtuses	16 442	11 878
Muud aktsiad soetusmaksumuses	0	2 140
Kokku	53 536	64 807

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.

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes kroonides	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded sidusettevõtete vastu		35 691	24 555
Muud lühiajalised nõuded		61 118	27 863
Nõuded tellijatele	18	106 379	57 907
Viitlaekumised		1 001	1 468
Edasilükkunud tulumaks	6	1 905	1 015
Maksude ettemaksed	5	23 699	6 147
Muud ettemakstud kulud		6 923	2 628
Kokku		236 716	121 583

Muude lühiajaliste nõuete all on bilansis kajastatud garantiinõuded.

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 18.

Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid.

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes kroonides				
Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	21 527	13 157	5 853	0
Üksikisiku tulumaks	0	14 880	0	13 471
Sotsiaalmaks	0	25 362	0	21 744
Muud maksuvõlad	2 172	3 124	294	1 817
Kokku	23 699	56 523	6 147	37 032

Lisa 6. Edasilükkunud tulumaksuvara

tuhandetes kroonides		
	31.12.2007	31.12.2006
Algsaldo	1015	0
Valmidusastme korrigeerimise mõju	890	1 015
Kokku tulumaksu vara	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 7. Varud

tuhandetes kroonides		
	31.12.2007	31.12.2006
Tooraine ja materjal	35 237	36 389
Lõpetamata toodang	358 904	113 407
Müügiks ostetud kaubad	380	281
Elamuehituse otstarbeline maa,kinnistud	476 003	431 319
Ettemaksed tarnijatele	39 698	12 251
Kokku	910 222	593 647

Materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teede hoolduseks soetatud materjalidest. Aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil varude allahindlusi ei toimunud.

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

tuhandetes kroonides		
	2007	2006
Korterelamute kulud	352 408	81 099
Muud ehitusprojektid	6 496	32 308
Kokku	358 904	113 407

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 8. Müügiotel põhivara

Tuhandetes kroonides	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteering	198	0
osalus European House-s	5 706	0
osalus TOV Passage Theatre -s	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 9. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes kroonides	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	75 388	41 727
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	84 550	29 448
Muud investeeringud	505	577
Mitmesugused pikaajalised nõuded	11 551	15 194
Kokku	171 994	86 946

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

Aruandeaastal müüdi OÜ Väokivi investeering summas 278 tuhat krooni, millest saadi kasumit 2 022 tuhat krooni. Muu investeeringuna on summas 90 tuhat krooni kajastatud Eurox LT 10%-line osalus Eurocon LT-s. Muu investeeringuna on kajastatud 12,2 % investeering AS E-Trading aktsiatesse. 2006. aastal muu investeeringuna kajastatud 10%-ne osalus European House osadesse on kavas müüa ning on kajastatud müügiotel varana korrigeeritud soetusmaksumuses 5 706 tuhat krooni (2007. aastal suurendati ettevõtte aktsiakapitali täiendavate sissemaksetega summas 5 406 tuhat krooni).

Mitmesuguste pikaajaliste nõuetena summas 6 353 tuhat krooni 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.

AS Nordecon Kontserni kuuluvad järgmised tütarettevõtted:

Nimi	Asukoha- maa	Osalus 31.12.2007	Osalus 31.12.2006	Aksia- kapital 31.12.2007	Aksia- kapital 31.12.2006	Soetus- maks 31.12.2007	Soetus- maks 31.12.2006	Põhitegevusal:
AS Eesti Ehitus	Eesti	61,1491%	66,1491%	307 567	153 784	7 853	8 495	Üldehitu
AS Nordecon Finants	Eesti	100%	0%	1 000	0	1 000	0	Muu laenuandmin
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	100%	100%	500	500	500	500	Sadama teenuse
OÜ Puulaiu	Eesti	100%	0%	100	0	100	0	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	100%	0%	40	0	40	0	Puhkemajutus-ja muu lühiajaline majutus
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	50%	50%	12 500	12 500	12 500	12 500	Kinnisvara haldamin
OÜ Eurox Kinnisvara	Eesti	100%	100%	40	40	40	40	Investeermistegevus
OÜ Liivalaia Arenduse	Eesti	100%	100%	100	100	100	100	Kinnisvara haldamin
OÜ Särje Arenduse	Eesti	100%	100%	100	100	100	400	Kinnisvara haldamin
UAB Eurox LT	Leedu	60%	60%	91	91	54	54	Kinnisvara haldamin
AS Kuldilõvi	Eesti	100%	100%	1 000	1 000	1 000	1 000	Kinnisvara arendus-ja haldamin
AS Eurox	Eesti	100%	100%	10 000	10 000	10 000	10 000	Kinnisvara arendus-ja haldamin
AS Linnaehitus	Eesti	61,1491%	66,1491%	40 000	5 500	108 584	108 584	Üldehitu
AS Aspi	Eesti	61,1491%	66,1491%	100 000	3 400	130 944	130 944	Teede ehitamine ja rajatiste ehitamine
AS Järva Teed	Eesti	61,1491%	66,1491%	2 000	2 000	2 000	2 000	Teede ehitamine ja hooldu
OÜ Hiiu Teed	Eesti	61,1491%	66,1491%	100	100	100	100	Teede ehitamine ja hooldu
OÜ Kaurits	Eesti	31,80%	34,40%	6 000	6 000	41 000	41 000	Mehhanismide ren
OÜ EE Ressursid	Eesti	61,1491%	66,1491%	100	100	100	100	Mäetööstuse juhtimin
OÜ Eurocon	Eesti	39,14%	42,33%	80	80	51	51	Ehitustöö
Eurocon LT UAB	Leedu	42,80%	0%	906	0	634	0	Üldehitu
OÜ Mapri Projekt	Eesti	31,80%	34,40%	400	400	4 100	4 100	Betoonitöö
AS Eston Ehitus	Eesti	31,80%	34,40%	1 000	0	187 235	0	Üldehitu
Estcon OY	Soome	61,1491%	66,1491%	125	125	125	125	Üldehitu
Passage Theatre TOV	Ukraina	33,81%	36,58%	3 763	3 763	3 763	3 763	Kinnisvar
Eurocon West TOV	Ukraina	37,57%	40,64%	93	93	93	93	Üldehitu
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	37,57%	40,64%	52	52	52	52	Üldehitu
Bukovina Development TOV	Ukraina	37,18%	40,22%	91	91	50	50	Üldehitu

Aruandeaastal asutas AS Nordecon 100% tütarettevõtte AS-i Nordecon Finants, mille eesmärgiks on finantseerimistegevus.

Märtsis 2007 asutas AS Nordecon OÜ-u Puulaiu, mille põhitegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Hiiumaal.

Aprillis omandas OÜ Puulaiu 100%-lise osaluse OÜ-s Puulaiu Matkamajad, mille põhitegevusalaks on puhkekompleksis operaatoriteenuse osutamine.

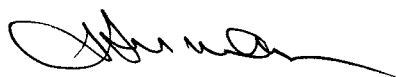
2007. aasta juunis asutas Kontsern Leedus 100%-lise osalusega uue tütarettevõtte UAB Eurocon LT. Sissemakse oli 906 tuhat krooni. 2007. aasta septembris müüdi sellest 30%-line osalus Kontsernivälisele Leedu ettevõttele UAB Eurox LT. Bilansipäeva seisuga on Kontserni investering tütarettevõttesse 634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

2007. aasta detsembris otsustati müüa 61% osalusest TOV Passage Theatre, mis oli soetatud edasimüügi eesmärgil. Bilansipäeva seisuga on müügitehing 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 8.

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 3 858 tuhat krooni.

Aprillikuus asutati Ukrainas kahasse Hollandi ettevõttega uus arendusettevõtte TOV Baltic 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 1 189 tuhat krooni.



09.04.08 

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

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

AS Eston Ehitus tulemused kajastuvad konsolideeritud aruandluses alates novembrist 2007. Müügitulu on kajastatud 75 208 tuhat krooni ja kasum 3 066 tuhat krooni. Kui äriühendus oleks toimunud 2007. aasta algusest, siis oleks Kontserni müügitulu 215 577 tuhande krooni ning kasum 4 502 tuhande krooni võrra suurem.

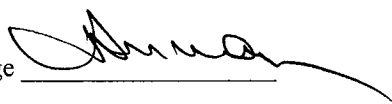
Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2007	osalus 31.12.2006	Invest. väärtus 31.12.2007	Invest. väärtus 31.12.2006	Tegevusala
OÜ Majahaldjas	Eesti	0%	0%	0	0	Kinnisvarahaldus-ja hooldus
OÜ Unigate	Eesti	50%	50%	306	312	Kinnisvaraarendus ja -haldus
OÜ Carl Engeli Maja	Eesti	50%	50%	4 319	36	Kinnisvaraarendus ja -haldus
OÜ Sipelga Maja	Eesti	50%	50%	0	0	Kinnisvaraarendus ja -haldus
ECE European City Estates	Eesti	25%	25%	25 413	20 186	Kinnisvaraarendus
AS Aeronautica	Eesti	25%	0%	180	0	Õhutranspordivahendite rentimine
TOV Technopolis-2	Ukraina	31%	31%	6 612	6 654	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center	Ukraina	32%	41%	10 598	11 349	Kinnisvaraarendus
TOV Eurobeton	Ukraina	0%	31%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV EA Reng	Ukraina	31%	31%	304	0	Projekteerimine
TOV Baltik Development	Ukraina	31%	0%	21	0	Kinnisvaraarendus
TOV Passage Theatre	Ukraina	18%	55%	9 892	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara	Eesti	26%	26%	0	0	Kinnisvaraarendus
SIA Abagars	Läti	34%	34%	0	3 190	Keskkonna- ja välistrasside ehitus
OÜ DSN Ehitusmasinad	Eesti	34%	0%	10 545	0	Ehitustehnika müük ja hooldus
OÜ Sepavara	Eesti	27%	0%	44	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kalda Kodu	Eesti	23%	0%	27	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Crislivince	Eesti	18%	0%	7 127	0	Kinnisvaraarendus

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Tuhandetes kroonides

	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
OÜ Unigate	-6	-6	0	-69	-69	0
OÜ Carl Engeli Maja	4283	4283	0	-6	-6	0
OÜ Sipelga Maja	-181	0	-181	-160	-20	-140
AS Aeronautica	70	70	0	0	0	0
ECE European City Estates	5227	5227	0	13981	13981	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 Crislivince	7	7	0	0	0	0
Kokku	4526	6399	-1873	11880	12906	-1026



09.04.08 

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 10. Kinnisvarainvesteeringud

Kontsernis on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud valdavalt ehitus- ja rendi eesmärgil soetatud kinnistud, mida kajastatakse õiglasest väärtuses ja kui õiglast väärtust pole võimalik leida, siis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes kroonides	
saldo 31.12.2006	321 831
Soetus aruandeaastal	8 557
Ümberklassifitseeritud lõpetamata ehituseks	-82 271
Ümberklassifitseerimine müügiootel varaks	-198
Ümberklassifitseerimine varudesse	-1 913
Ümberklassifitseerimine põhivarast	168
Lisandumine äriühendustest	104 559
Ümberhindamine õiglasest väärtusesse	15 969
lõppsaldo 31.12.2007	366 702

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel ning hindamisel kasutati atesteeritud sõltumatute hindajate ekspertarvamusi. Kuna AS-s Eesti Ehitus viidi hindamine läbi esmakordselt, siis hindamise tulemusena korrigeeriti kontsernis 2006 aasta andmeid:

Kinnisvarainvesteering	+18 236
Vähemusosalus	+ 2 924
Jaotamata kasum	+13 989
Puhaskasum 2006	+ 1 323

Bilansipäeva seisuga hinnati hooned "Tehnopolis 1" ja "Tehnopolis 2" turuväärtusesse, lähtudes sissetuleva rahavoo diskonteeritud väärtusest. Turuväärtuse ja bilansilise väärtuse vahe on kajastatud kasumiaruandes kirjel muud äritulud.

Majandusaastal sai kontsern renditulu kinnisvarainvesteeringutest 19 214 tuhat krooni ning rendile antud vara haldamiskulud olid 1 410 tuhat krooni. 2006. aastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 10 303 tuhat krooni ning rendile antud vara haldamiskulud olid 301 tuhat krooni.

Korterelamute ehitamiseks soetatud kinnistud kajastatakse varudes (lisa 7).

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteeringud 2006 tuhandetes kroonides	
Soetusmaksumus 31.12.2005	21 123
Soetamine	110
Ümberklassifitseerimine lõpet-ta ehitusest	4 429
Soetusmaksumus 31.12.2006	25 662
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	4 489
Aruandeaasta kulum	865
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	5 354
Jääkmaksumus 31.12.2006	20 308
Kinnisvarainvesteeringud 2007	
Soetamine	164
Ümberklassifitseerimine lõpet-ta ehitusest	488
Soetusmaksumus 31.12.2007	26 314
Aruandeaasta kulum	1042
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	6 396
Jääkmaksumus 31.12.2007	19 918

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringu kontserni bilansis seisuga 31.12.2007 moodustab maa summas 676 tuhat krooni ja ehitised jääkmaksumuses 19 241 tuhat krooni. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas ja Keilas.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega kontsernile olulisi kulusid ei kaasnenud ning märkimisväärseid rendituluseid ei saadud.

Kuna tehingud toimusid sõltumatute osapoolte vahel, siis kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on ligilähedane nende soetusmaksumusele.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

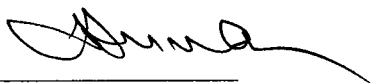
tuhandetes kroonides

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2005	16 016	187 406	36 996	74 151	314 569
Soetamine äriühenduste kaudu	0	70 532	182	0	70 714
Soetamine ja parendused	3 272	47 184	15 413	67 495	133 364
Sisemine ümberpaigutus	181	0	117	-102 462	-102 164
Valuutakursside muutuste mõju	0	-261	-104	0	-365
Müük ja mahakandmine	-5 217	-6 429	-2 118	0	-13 764
Saldo 31.12.2006	14 252	298 432	50 486	39 184	402 354
Soetamine äriühenduste kaudu	14	306	1 125	1 594	3 039
Soetamine ja parendused	2 536	98 206	20 909	281 618	403 269
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	81 783	81 783
Valuutakursside muutuste mõju	0	-393	-322	0	-715
Müük ja mahakandmine	-168	-42 682	-18 498	-34 542	-95 890
Saldo 31.12.2007	16 634	353 869	53 700	369 637	793 840
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2005	2 416	92 978	21 933	0	117 327
Aruandeperioodi amortisatsioon	290	31 267	6 397	0	37 954
Müük ja mahakandmised	-1 710	-5 778	-2 104	0	-9 592
Valuutakursside muutuste mõju	0	-44	-25	0	-69
Saldo 31.12.2006	996	118 423	26 201	0	145 620
Aruandeperioodi amortisatsioon	400	59 700	10 281	0	70 381
Müük ja mahakandmised	0	-30 039	-12 399	0	-42 438
Valuutakursside muutuste mõju	0	-99	-54	0	-153
Saldo 31.12.2007	1 396	147 985	24 029	0	173 410
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2005	13 600	94 428	15 063	74 151	197 242
Saldo 31.12.2006	13 256	180 009	24 285	39 184	256 734
Saldo 31.12.2007	15 238	205 884	29 671	369 637	620 430

Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes kroonides

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	288 210	11 137	299 347
Jääkmaksumus 31.12.2007	185 738	6 433	192 171



04.04.08 

Lisa 12. Immateriaalne põhivara

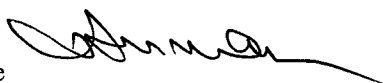
tuhandetes kroonides

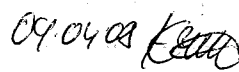
	ettemaksed immat.PV eest	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Ostetud litsentsid ja kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2005	9	103 084	0	16 161	119 254
Soetamine äriühenduste kaudu	0	24 460	0	0	24 460
Soetused ja parandused	19	0	0	2 822	2 841
valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	-1	-1
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-659	-659
Saldo 31.12.2006	28	127 544	0	18 323	145 895
Soetamine äriühenduste kaudu	0	106 635		92	106 727
Soetused ja parandused	246	0	3 716	3 221	7 183
valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0	0
Müük ja mahakandmised		0	0	-1 184	-1 184
Saldo 31.12.2007	274	234 179	3 716	20 452	258 621
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2005	0	0	0	12 089	12 089
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	0	4 785	4 785
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-768	-768
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	-1	-1
Saldo 31.12.2006	0	0	0	16 105	16 105
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	0	3 350	3 350
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-680	-680
Saldo 31.12.2007	0	0	0	18 775	18 775
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2005	9	103 084	0	4 072	107 165
Saldo 31.12.2006	28	127 544	0	2 218	129 790
Saldo 31.12.2007	274	234 179	3 716	1 677	239 846

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke. Immateriaalsed põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt 3-5 aasta jooksul, positiivset firmaväärtust ei amortiseerita. Positiivse firmaväärtuse hindamiseks viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse see alla.

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

Arendustegevus on seotud tellitud liivavarude uuringuga. Eesmärgiks on merepõhjast liiva kaevandamine ja selle läbi edaspidi tulu saamine. Uurimistööd jätkuvad 2008. aastal, planeeritud mahuks on 929 tuhat krooni.



09.04.08 

Lisa 13. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus tuhandetes kroonides	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Kohustus bilansipäeva seisuga		145 932	120 549
sh makseperiood alla 1 aasta	14	53 717	45 252
sh makseperiood 1-5 aastat	14	92 215	75 297
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed		75 159	36 385
Aruandeperioodil makstud intressid		1 186	669
Alusvaluuta	EUR	142 459	119 665
Alusvaluuta	UAH	3 472	884
Maksetähtajad		iga kuu	iga kuu
Intressimäär Eestis		3,6%-7,5%	3%-8,36%
Intressimäär Ukrainas		12%	10%-12%

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisas 11.

tuhandetes kroonides		31.12.2007	31.12.2006
kasutusrendi maksed			
Autode kasutusrent		4 092	3 414
Ehitusseadmed		31 104	16 390
Ruumide kasutusrent		6 714	4 841
Kokku		41 910	24 645

Kasutusrendi maksed 2008. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2007. aastal makstud summadega.

Lisa 14. Võlakohustused

Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes kroonides	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		60 904	13 994
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		45 218	25 203
Kapitalirendi kohustus	13	53 717	45 252
		159 839	84 449

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes kroonides	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised pangalaenud		1 000 347	595 267
Kapitalirendi kohustus	13	92 215	75 297
		1 092 562	670 564

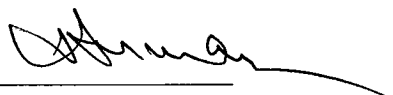
Muud pikaajalised võlakohustused

tuhandetes kroonides	31.12.2007	31.12.2006
Muud pikaajalised võlad	714	12 448
	714	12 448

Laenude ülevaade

31.12.2007								
tuhandetes kroonides	Alus- valuuta	Intressi-määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Pangalaenud								
Investeeringislaen	EUR	6,32%	15 000	643	670	2 181	7 299	10 793
Käibevahendite laen	EEK	10,0%	15 000	12 500	0	0	0	12 500
Investeeringislaen	EUR	4,10%	141 700	19 402	20 220	65 842	0	105 464
Investeeringislaen	EUR	3,30%	17 000	5 230	0	0	0	5 230
Investeeringislaen	EUR	5,22%	19 162	19 162	0	0	0	19 162
Investeeringislaen	EUR	5,38%	140 000	0	85 000	0	0	85 000
Investeeringislaen	EUR	euribor+0,7%	13 200	4 400	6 600	2 200	0	13 200
Investeeringislaen	UAH	16,5%	12 450	9 707	0	0	0	9 707
Investeeringislaen	EUR	12,0%	4 659	4 659	0	0	0	4 659
Käibevahendite laen	EEK	6,05%	50 000	0	0	0	0	0
Käibevahendite laen	EEK	4,55%	3 000	0	0	0	0	0
Käibevahendite laen	EEK	5,25%	10 000	10 000	0	0	0	10 000
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	9 959	9 959	0	0	0	9 959
Käibevahendite laen	EUR	5,0%	8 848	8 848	0	0	0	8 848
Arvelduskrediit	EEK	5,25%	5 000	0	0	0	0	0
Arvelduskrediit	EEK	3,9%	3 000	0	0	0	0	0
Investeeringislaen	EUR	5,651%	213 840	1 612	3 850	11 540	177 326	194 328
Investeeringislaen	EUR	5,345%	10 000	0	10 000	0	0	10 000
Investeeringislaen	EUR	5,59%	20 000	0	20 000	0	0	20 000
Investeeringislaen	EUR	5,301%	72 757	0	67 786	0	0	67 786
Investeeringislaen	EUR	5,657%	189 324	0	13 541	27 747	69 790	111 078
Investeeringislaen	EUR	5,471%	56 328	0	56 328	0	0	56 328
Investeeringislaen	EUR	5,709%	367 695	0	1 021	36 769	52 424	90 214
Investeeringislaen	EUR	5,781%	39 000	0	31 177	0	0	31 177
Investeeringislaen	EUR	6,164%	42 246	0	18 481	0	0	18 481
Investeeringislaen	LTL	5,588%	150 448	0	74 976	0	0	74 976
Investeeringislaen	LTL	7,75%	107 851	0	107 851	0	0	107 851
Investeeringislaen	LTL	5,820%	29 728	0	29 728	0	0	29 728
					106 122	547 229	146 279	306 839
								1 106 469

31.12.2006								
tuhandetes kroonides	Alus- valuuta	Intressi-määr	Limiit	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Pangalaenud								
Investeeringislaen	EUR	5,314%	15 000	618	643	2 096	8 054	11 411
Investeeringislaen	EUR	4,10%	141 700	18 638	19 401	63 215	22 846	124 100
Investeeringislaen	EUR	3,30%	17 000	5 230	0	0	0	5 230
Käibevahendite laen	USD	6,00%	4 093	4 093	0	0	0	4 093
Käibevahendite laen	EEK	3,40%	30 000	0	0	0	0	0
Investeeringislaen	UAH	18,00%	10 508	4 671	0	4 642	0	9 313
Investeeringislaen	EUR	4,18%	19 162	0	19 162	0	0	19 162
Investeeringislaen	EUR	5,085%	52 399	2 247	2 250	6 750	37 086	48 333
Investeeringislaen	EUR	4,851%	75 000	3 700	3 700	11 100	55 593	74 093
Investeeringislaen	EUR	4,274%	10 000	0	10 000	0	0	10 000
Investeeringislaen	EUR	4,704%	20 000	0	0	20 000	0	20 000
Investeeringislaen	EUR	4,490%	72 757	0	11 903	0	0	11 903
Investeeringislaen	EUR	4,396%	189 324	0	4 514	27 305	2 307	34 126
Investeeringislaen	EUR	4,325%	69 627	0	0	69 627	0	69 627
Investeeringislaen	EUR	4,826%	39 000	0	0	39 000	0	39 000
Investeeringislaen	LTL	4,520%	46 222	0	46 222	0	0	46 222
Investeeringislaen	LTL	4,520%	107 851	0	107 851	0	0	107 851
Arvelduskrediit	EEK	4,00%	20 000	0	0	0	0	0
					39 197	225 646	243 735	125 886
								634 464



09.04.08 Kruu

Lisa 15. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes kroonides			
	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele		340 968	189 912
Võlad töövõtjatele		110 776	96 623
Maksuvõlad	5	56 523	37 032
Võlad sidusettevõtetele	23	7 058	33
Saadud ettemaksed		27 913	25 620
Valmidusastmega seotud arvestuslikud kulud		158 254	76 470
Võlad tellijatele	18	88 987	175 370
Intressivõlad		5 095	3 164
Muud viitvõlad		187 512	8 204
Muud lühiajalised võlad		12 793	124
Kokku		995 879	612 552

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

Võlad tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, arvestuslikud kulud on seotud ehituslepingute kulude perioodiseerimisega.

Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

Muude viitvõlgadena on kajastatud AS Eston Ehituse 52% osaluse soetamise eest tasumata summa, mis tasuti 11. jaanuaril 2008.

Muude lühiajaliste võlgade all on summas 12 750 tuhat krooni kajastatud OÜ Creo Kinnisvara poolt antud laen AS-le Tehnopolis Kinnisvara.

Lisa 16. Eraldised

Lühiajalised eraldised

tuhandetes kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Garantiitööde reservi lühiajaline kohustus	12 458	4 511
Kokku lühiajalised eraldised	12 458	4 511

Pikaajalised eraldised

tuhandetes kroonides

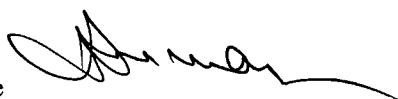
	31.12.2007	31.12.2006
Garantiitööde reservi pikaajaline kohustus	4 328	1 885
Kokku pikaajalised eraldised	4 328	1 885

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

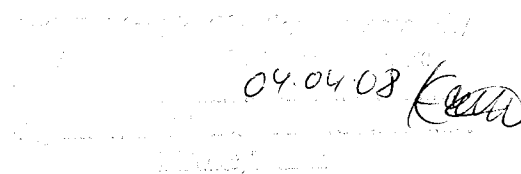
Eraldiste liikumine

tuhandetes kroonides

	2007	2006
Garantiitööde reservi algsaldo	6396	4701
Lisandunud äriühenduse kaudu	1623	0
Teostatud garantiitööd	3 708	2 236
Moodustatud eraldis	12 475	3 931
Garantiitööde reservi lõppsald	16 786	6 396



04.04.08



Lisa 17. Omakapital

Aktsiad

2001. aastal koosnes AS-i Nordecon aktsiakapital 150-st tuhandest kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

2002. aastal otsustati suurendada aktsiaseltsi aktsiakapitali fondi emissiooni teel 38 500 tuhande krooni võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 40 000 tuhat krooni, mis koosnes neljast miljonist kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

2005. aastal otsustati suurendada aktsiakapitali täiendavate sissemaksetega 40 000 tuhande krooni võrra.

Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 80 000 tuhat krooni, mis koosneb kaheksast miljonist kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

2007. aastal otsustati suurendada aktsiaseltsi aktsiakapitali fondi emissiooni teel 120 000 tuhande krooni võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 120 000 tuhat krooni, mis koosneb kaheteistkümnest miljonist kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

Vastavalt 2006. aasta kasumi jaotamise otsusele on 2007. aastal dividendidena välja makstud 50 000 tuhat krooni.

Kohustuslik reservkapital

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

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondi emissiooni.

Realiseerumata kursivahed

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

Vaba omakapital

AS-i Nordecon vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 454 866 tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisega omanikele alates 01. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 oli see 22/78) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga omanikele võimalik dividendidena välja maksta 359 344 tuhat krooni ning millega kaasneb dividendide tulumaks summas 95 522 tuhat krooni.

Lisa 18. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

tuhandetes kroonides			
Lõpetamata ehituslepingud	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata ehituse kulud valmidusastme meetodil		3 822 420	2 119 751
Projektide brutokasum		481 456	225 890
Müügitulu valmidusastme meetodil		4 303 876	2 345 641
Esitatud nõuded		4 286 484	2 463 104
Korrigeerimised		-17 392	117 463
sh nõuded tellijatele	4	106 379	57 907
sh võlad tellijatele	15	88 987	175 370

tuhandetes kroonides	2007	2006
Ehituslepingute tulu aruandeperioodil	3 724 953	2 486 933

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

Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes kroonides		
Tegevusala	2007	2006
Ehitus-ja projekteerimistööd	3 724 881	2 501 203
Rendi-ja muud teenused	54 307	19 816
Kokku	3 779 188	2 521 019

Piirkond	2007	2006
Eesti	3 325 570	2 306 732
Leedu	18 617	0
Ukraina	435 001	214 287
Kokku	3 779 188	2 521 019

Lisa 20. Müüitud toodangu kulud

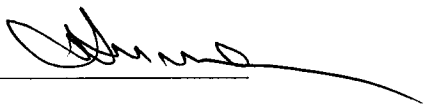
tuhandetes kroonides	2007	2006
Kulum	70 623	40 452
Tööjõukulud	346 112	195 577
Muud kulud	2 853 292	1 980 662
Kokku müüitud toodangu kulu	3 270 027	2 216 691

Lisa 21. Üldhalduskulud

tuhandetes kroonides	2007	2006
Kulum	4 070	3 152
Tööjõukulud	170 887	137 330
Muud kulud	53 367	37 678
Kokku üldhalduskulud	228 324	178 160

Lisa 22. Tulumaks

tuhandetes kroonides	2007	2006
Dividendidelt makstud tulumaks	22 559	12 200
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-421	2 030
Kokku tulumaksukulu	22 138	14 230



04.04.08 

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

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

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

AS Nordecon on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2 007	2 007	2 006	2 006
		Ost	Müük	Ost	Müük
OÜ Luman ja Pojad	AS-i Nordecon aktsionär	150	98	30	63
Toomas Luman	AS-i Nordecon juhataja	0	394	0	311
Egon Mats	AS-i Nordecon nõukogu liige	0	20	0	4
Eesti Ehituse ja Euroxi sidusettevõtted	Kontserni sidusettevõtted	31	83 091	2	15 975
AS Aeronautica	AS-i Nordecon sidusettevõtte	0	571	0	0
Kokku		181	84 174	32	16 353

Müügi- ja ostutehingute sisuks on valdavalt ehitus-, renditeenused ja kauba ost-müük.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Bilansipäeva seisuga olid AS-i Nordecon nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2006
		Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Aeronautica	AS-i Nordecon sidusettevõtte	9 203	0	0	0
Eesti Ehituse ja Euroxi sidusettevõtted	Kontserni sidusettevõtted	0	0	0	0
OÜ Luman ja Pojad	AS-i Nordecon aktsionär	111 038	7 058	54 003	33
Toomas Luman	AS-i Nordecon juhataja	4	12 540	3	0
Egon Mats	AS-i Nordecon nõukogu liige	343	0	118	0
		1	0	1	0
Kokku		120 589	19 598	54 125	33

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega.

AS-i NORDECON laenuõuded seotud osapooltele seisuga 31.12.2007

Osapoolle nimi	Osapoolle kirjeldus	31.12.2007	31.12.2006	laenu
		laen	laen	%
AS Aeronautica	AS-i Nordecon sidusettevõtte	8 511	0	6%
OÜ Unigate	AS-i Eurox sidusettevõtte	7 000	6 000	6%
OÜ Carl Engeli Maja	AS-i Eurox sidusettevõtte	9 500	9 500	8%
OÜ Sipelga Maja	AS-i Eurox sidusettevõtte	3 620	2 620	6-8%
AS ECE European City Estates	AS-i Eurox sidusettevõtte	4 600	4 600	6%
Abagars SIA	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	5 102	0	6%
Kastani Kinnisvara OÜ	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	10 300	4 845	10%
Crislivinca OÜ	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	2 639	0	6%
Sepavara OÜ	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	894	0	6%
Kalda Kodu OÜ	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	4 486	0	6%
Eurobeton TOV	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	0	18 413	9,8%
Technopolis-2 TOV	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	6 854	12 958	9,8%
Passage Theatre TOV	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	3 923	0	6%
Baltic Development TOV	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	12 338	0	9,8%
V.I.Centre TOV	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	16 357	0	6%
Kokku		96 124	58 936	

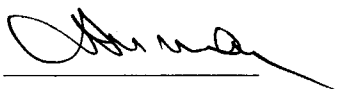
Kontserni juhatuse liikmetele on 2007. aastal arvestatud tasu kokku 53 977 tuhat krooni.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2007. aastal nõukogu liikme tasu kokku 1 854 tuhat krooni.

Lisa 24. Tagatised ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud kommertsipandi lepingud:

1. AS-i Nordecon ja Hansapanga vahelise laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 15 000 tuhat krooni.
2. AS Eesti Ehitus vallasvarale on seatud kaks kommertsipanti kogumahas 330 000 tuhat krooni Hansapanga kasuks.
3. AS Linnaehituse vallasvarale on seatud kommertsipant kogumahas 12 500 tuhat krooni Hansapanga kasuks.
4. AS Aspi vallasvarale on seatud kommertsipant kogumahas 39 700 tuhat krooni AS SEB Ühispanga kasuks.
5. OÜ Mapri Projekt vallasvarale on seatud kolm kommertsipanti kogumahas 12 000 tuhat krooni SEB Ühispanga kasuks.
6. AS Linnaehituse poolt AS SEB Ühispangast võetud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tartus asuva kinnistu ½ mõttelisest osast. Kinnistu bilansiline väärtus on 25 800 tuhat krooni.
7. AS Tehnopolis Kinnisvara laenude tagatiseks on I jrk. hüpoteegid hüpoteegisummadega 60 200 tuhat krooni, 86 300 tuhat krooni ja 100 000 tuhat krooni hoonestusõigusele asukohaga Akadeemia tee 15, 15a ja 15b, Tallinn.
8. AS-i Eurox poolt Hansapangast võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk. hüpoteek hüpoteegisummaga 12 000 tuhat krooni kinnistule Vesivärava 16/J. Vilmsi 17, Tallinn.
9. AS-i Eurox poolt Hansapangast võetud laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek hüpoteegisummaga 15 500 tuhat krooni kinnistutele Lembitu 2 ja 4, Tallinn.
10. AS-i Eurox poolt Nordea pangast võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk. hüpoteek hüpoteegisummaga 80 000 tuhat krooni kinnistule Sipelga 3A, Tallinn.
11. AS-i Eurox poolt Nordea pangast võetud laenule on seatud hüpoteek hoonestusõigusele Toompuiestee 35/ Tehnika 16d I vabale jrk. hüpoteegisummaga 208 300 tuhat krooni, Tallinn.
12. AS-i Eurox poolt Nordea pangast võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk. hüpoteek hüpoteegisummaga 63 000 tuhat krooni kinnistule Suur-Patarei 13, Tallinn.
13. OÜ Liivalaia Arenduse poolt Nordea pangast võetud laenude tagatiseks on seatud I jrk. hüpoteegid hüpoteegisummadega 77 000 tuhat krooni ja 327 500 tuhat krooni kinnistule Liivalaia 45/47, Tallinn.



040408*

14. OÜ Särje Arenduse poolt Hansapangast võetud laenude tagatiseks on seatud ühishüpoteegid hüpoteegisummadega 50 000 tuhat krooni ja 34 600 tuhat krooni kinnistutele Särje 22A,24,26, Tallinn.
15. UAB Eurox LT laenude tagatiseks on kinnistud Vilniuses, milledele on seatud hüpoteegid kokku summas 48 935 tuhat LTL.

Lisa 25. Bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest ning käenduslepingutest. Kontsernis on selliseid kohustusi 31.12.2007 seisuga 1 010 480 tuhat krooni . Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kohustusena kajastatud.

Pangagarantiide jagunemine:

- Nordea Panga poolt on Kontsernile väljastatud garantiisid bilansipäeva seisuga 649 725 tuhande krooni ulatuses.
- SEB Ühispanka poolt on Kontsernile väljastatud garantiisid bilansipäeva seisuga 147 588 tuhande krooni ulatuses.
- Hansapanga poolt on Kontsernile väljastatud garantiisid 207 982 tuhande krooni ulatuses
- Hansa Liisingule on tagatud käenduslepingu alusel kohustuste täitmine 5 185 tuhande krooni ulatuses

Käenduslepingud:

- AS Aspi garanteerib tüdarettevõtete AS Järva Teed ja OÜ Hiiu Teed SEB Ühispanka garantiisid limiidiga 22 000 tuhat krooni ning sidusettevõtte SIA Abagars AS Hansabanka garantiisid ja arvelduskrediiti summas 112 121 tuhat krooni;
- AS Eston Ehitus käendab sidusettevõttele Crislivinca 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 26. Tingimuslikud kohustused

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.veebruaril 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 algfaasis ning mille osas on suur kaal tõenduslikel küsimustel. Seega ei saa nimetatud kohtuasja lõpptulemust praegu prognoosida.

Kontserni poolt esitatud hagid:

1. AS Eesti Ehitus esitas 31. jaanuaril 2008 hagi OÜ Grove Invest vastu 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 27. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 04. aprill 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 avalikustatud aastaaruande lisades.

- 27. märtsil 2008 sõlmis AS Nordecon pikaajalise laenulepingu Hansapangaga. Laenusumma on 22 350 tuhat eurot ning eesmärgiks on investeringute rahastamine AS-i Eurox kinnisvaraprojektides Eestis ja Leedus. Laenu tagatiseks on Hansapangale panditud AS Eesti Ehituse aktsiad.
- 06. märtsil 2008 sõlmis AS Eurox pikaajalise laenulepingu Nordea Pangaga. Laenusumma on 4 650 tuhat eurot ning eesmärk on AS-i Tehnopolis Kinnisvara aktsiatehingu rahastamine ja omanikulaenu tagastamine Tehnopolis Kinnisvara AS-st OÜ-le Creo Kinnisvara.
- 06. märtsil 2008 ostis AS Eurox 50%-lise osaluse OÜ-lt Creo Kinnisvara 60 000 tuhande krooni eest. Tehingujärgselt on AS-i Eurox osalus AS-s Tehnopolis Kinnisvara 100%.
- 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. Tehingujärgselt 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 Kontsernisestse 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 28. Emaettevõtte põhjaruanded

Bilanss

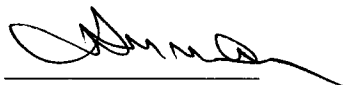
VARAD (tuhandetes kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	3 443	21 754
Aktsiad ja muud väärtpaberid	53 536	62 666
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	804	383
Kokku nõuded ostjate vastu	804	383
Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütar- ja emettevõtetele	2 614	2 442
Nõuded sidusettevõtete vastu	598	0
Muud lühiajalised nõuded	175	175
Viitlaekumised	5 085	1 268
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	2
Muud ettemakstud kulud	3 885	469
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	12 357	4 356
Varud		
Tooraine ja materjal	45	45
Müügiks ostetud kaubad	362	270
Ettemaksed tarnijatele	1	1
Kokku varud	408	316
Käibevara kokku	70 548	89 475
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	19 453	18 995
Pikaajalised nõuded tütar- ja emettevõtetele	251 324	164 327
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	100	0
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	8 510	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid	0	278
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	279 387	183 600
Kinnisvarainvesteeringud	19 917	20 308
Materiaalne põhivara		
Maa	676	676
Masinad ja seadmed	26 312	23 964
Muu inventar, tööriistad	3 302	3 037
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	529	818
Kokku materiaalne põhivara	30 819	28 495
Immateriaalne põhivara		
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	1 095	1 248
Kokku immateriaalne põhivara	1 095	1 248
Põhivara kokku	331 218	233 651
VARAD KOKKU	401 766	323 126

09.04.08 *K...*

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Pikaajalisete laenude tagasimaksed	643	618
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	21 535	7 710
Kokku võlakohustused	22 178	8 328
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	2 310	1 906
Võlad tütar-ja emajäsemetele	35	6
Võlad töövõtjatele	12 281	21 459
Maksuvõlad	1 144	5 068
Intressivõlad	214	155
Muud lühiajalised võlad	326	123
Kokku võlad ja ettemaksed	16 310	28 717
Lühiajalised kohustused kokku	38 488	37 045
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	18 038	18 901
Muud pikaajalised võlad		
Muud pikaajalised võlad	0	5 000
Muud pikaajalised võlad kokku	0	5 000
Pikaajalised kohustused kokku	18 038	23 901
Kohustused kokku	56 526	60 946
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	200 000	80 000
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	8 000	5 707
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 180	24 838
Aruandeaasta kasum	133 060	151 635
Omakapital kokku	345 240	262 180
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	401 766	323 126

Kasumiaruanne

tuhandetes kroonides	2007	2006
Müügitulu		
Autode rentimine (77111)	12 471	9 856
Ruumide rentimine (68201)	779	733
Tarkvara rent (74901)	6 806	6 017
Toitlustusteenus (56101)	2 804	3 357
Rp-ne ja maksualane nõustamine (69202)	770	1 092
Muud müügitulud	6 030	5 791
Müügitulud kokku	29 660	26 846
Müüdud toodangu kulu	24 687	23 873
Brutokasum	4 973	2 973
Üldhalduskulud	54 716	59 723
Muud äritulud	1 853	11 214
Muud ärikulud	1 998	515
Ärikasum	-49 888	-46 051
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	175 429	179 388
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-10	0
Intressitulud ja -intressikulud	12 186	10 419
Muud finantstulud ja -kulud	1 488	9 277
Kokku finantstulud ja -kulud	189 093	199 084
Kasum enne tulumaksustamist	139 205	153 033
Tulumaks	6 145	1 398
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	133 060	151 635



04.04.08 

Rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides	2 007	2 006
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	133 060	151 635
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 385	11 651
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto	-1 694	-11 088
Dividenditulud	-28 211	-25 888
Finantsinvesteeringu kasum/kahjum,neto	-154 240	-153 541
Väärtpaberite müügi-ja ümberhindlusekasum/ kahjum	5 534	-12 628
Lühiajalised nõuded	5 700	-38 060
Viitlaekumised	-3 817	1 015
Maksude ettemaksed	2	498
Ettemakstud kulud	-3 416	877
Varude muutus	-92	-28
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 483	13 979
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 146	-1 398
Maksuvõlad	-3 924	4 230
Kokku rahavood äritegevusest	-59 342	-58 746
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-1 327	-1 434
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-362	-4 618
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	2 143	11 346
Laekumised aktsiate müügist	150 160	159 516
Tütar-ja sidusettevõtete aktsia-ja osakapitalide sissemakse	-1 110	0
Antud laen	-135 734	-295 842
Antud laenu tagasimaksed	40 227	194 825
Saadud intressid	8 805	7 723
Laekunud dividendid	28 211	25 888
Kokku rahavood investeerimistegevusest	91 013	97 404
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	12 500	0
Saadud laenude tagasimaksed	-618	-594
Kapitalirendi põhiosa maksed	-10 368	-8 969
Makstud intressid	-1 495	-1 141
Makstud dividendid	-50 000	-33 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-49 981	-43 704
RAHAVOOD KOKKU	-18 310	-5 046
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 754	26 800
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 310	-5 046
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 444	21 754

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	80 000	4 000	59 545	143 545
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	151 635	151 635
Reservkapitali suurendamine	0	1 707	-1 707	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-33 000	-33 000
Aktiivkapitali suurendamine	0	0	0	0
Saldo 31.12.2006	80 000	5 707	176 473	262 180
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-18 995	-18 995
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	98 700	98 700
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2006	80 000	5 707	256 178	341 885
Saldo 31.12.2006	80 000	5 707	176 473	262 180
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	133 060	133 060
Reservkapitali suurendamine	0	2 293	-2 293	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
Aktiivkapitali suurendamine	120 000	0	-120 000	0
Saldo 31.12.2007	200 000	8 000	137 240	345 240
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-19 553	-19 553
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	129 915	129 915
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2007	200 000	8 000	247 602	455 602

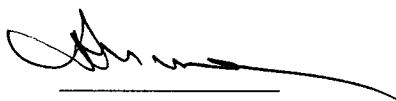
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

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

Juhatus:

Toomas Luman

juhataja



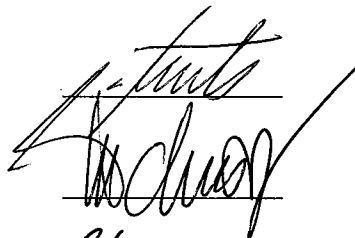
04.04 2008

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

Nõukogu:

Egon Mats

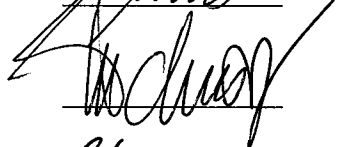
nõukogu esimees



02.06 2008

Mait Schmidt

nõukogu liige



02.06 2008

Liivi Luman

nõukogu liige



02.06 2008

Meelis Milder

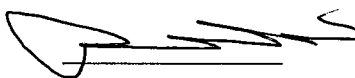
nõukogu liige



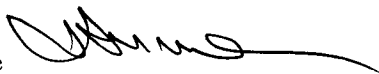
02.06 2008

Jüri Raidla

nõukogu liige



02.06 2008





KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

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

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Nordecon aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 8 kuni 41 esitatud AS Nordecon 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 Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Nordecon konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 4. aprill 2008

KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vannutatud audiitor

Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

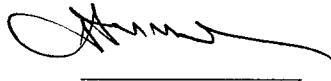
Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes kroonides

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	191 730
2007. aasta puhaskasum	263 136
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	454 866
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	60 000
Reservkapitali moodustamiseks	12 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	382 866

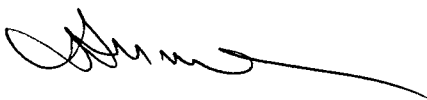
Toomas Luman

juhataja



04.04 2008

Juhatuse liige



Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Nordecon üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (02.06.2008) seisuga oli alljärgnev:

1. OÜ Luman ja Pojad

Äriregistrikood:	10377935
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	7 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	10

2. Luman Toomas

Isikukood:	35910300301
Aadress:	Pargi 37B, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	4 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	10

3. Mats Egon

Isikukood:	35403020315
Aadress:	Looklev tee 24, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	10

4. Schmidt Mait

Isikukood:	36009220336
Aadress:	Vabaduse pst.109, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	1 500 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	10

5. OÜ Schmidt & Sons

Äriregistri kood:	10964408
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	1 500 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	10

6. OÜ Investar

Äriregistri kood:	10955289
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	10

