

11.06.2004

.....33.....
Anne MAZURENKO

AS EE Grupp

Konsolideeritud majandusaasta aruanne
2003

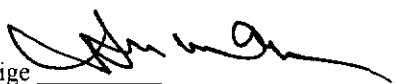
11.06.2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE

.....

Äriniimi	AS EE GRUPP
Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13/15, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	<u>grupp@grupp.ee</u>
Põhitegevusala	Juhtimisalased konsultatsioonid, ehitus- ja kinnisvaraettevõtjate haldamine
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2003
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Estonia

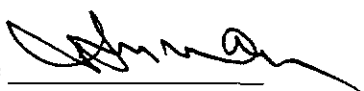
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus
	2. Kasumi jaotamise ettepanek
	3. Aktsionäride nimekiri



11.06.2004

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	11
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	15
Lisa 3. Mitmesugused nõuded	15
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	16
Lisa 5. Varud.....	16
Lisa 6. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	16
Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	17
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	18
Lisa 9. Materiaalne põhivara.....	19
Lisa 10. Immateriaalne põhivara.....	21
Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent	22
Lisa 12. Muud võlakohustused	22
Lisa 13. Viitvõlad.....	23
Lisa 14. Lühiajalised eraldised	23
Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused	23
Lisa 16. Pooleliolevad ehituslepingud	24
Lisa 17. Potentsiaalsed kohustused.....	25
Lisa 18. Omakapital.....	25
Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	25
Lisa 20. Tagatised ja panditud vara	26
Lisa 21. Bilansivälised kohustused	26
Lisa 22. Tütarettevõtted	26
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	27
Lisa 24. Riskid	28
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele.....	29
Audiitori järeldusotsus.....	30
Kasumi jaotamise ettepanek	31
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	32



11.06.2004

Tegevusaruanne

2003. aastal asutas AS EE Grupp kaks uut tütarfirmat OÜ Lohusalu Sadam (100%) ja AS Tehnopolis Kinnisvara (100%).

OÜ Lohusalu Sadam põhitegevusaladeks on sadamateenuste osutamine s.h.kaikohtade rent ja vedelkütuse müük. 2003. aastal omistati Lohusalu Sadamale rahvusvahelise Sinilipu liikumise poolt Sinilipp, tõendamaks Lohusalu Sadama head rahvusvahelist taset külalisaluste teenindamisel, heaperemehelikkusse suhtumist sadama ekspluateerimisel ja arendamisel kui ka Sinilipu liikumise "Hoia Eesti Merd" propageerimisel.

AS Tehnopolis Kinnisvara põhitegevusvaldkonnaks kujuneb kinnisvara haldamine- ja hooldamine.

AS EE Grupp ostis 50%-lise osaluse OÜ-s Unigate eesmärgiga arendada elamuehitust osauhingule kuuluval kinnistul Tallinnas Paekaldal.

Lähtudes AS Aspi strateegilistest eesmärkidest suurendada oma osalust teedehooldussektoris, osteti riigilt Harju Teedevalitsuse Keila jaoskond, mis jätkab uuenenud sisuga Aspi osakonnana ja kasvatab nii hooldatavate teede kogumahu seniselt 1450 –lt 2200 kilomeetrini.

AS Eesti Ehitus viis 2003. aasta jooksul lõpule Ukrainasse loodud kontserniettevõtte tegutsemiseks vajalikud ametkondlikud formaalsused. Selle käigus müüs AS EE Grupp AS-le Eesti Ehitus 100% OÜ Eurocon ja OÜ EE Elekter osadest.

Kui möödunud 2002. aastal olid mitmed IT-alased protsessid juurutuse algusjärgus, siis 2003. aasta jooksul on AS EE Grupp, AS Eesti Ehitus, AS Linnaehitus ja AS Aspi üle läinud uuele, Oracle majandustarkvara kasutamisele. Sama kehtib nii eelmisega orgaaniliselt seotud projektijuhtimise tarkvara CMPro 5 kui ka palga- ja personalitarkvara Virosoft kohta.

2003. aastal tõusid hüppeliselt kontserni ettevõtete kulutused töötajate koolitusele, ulatudes 1,6 mln kroonini. Suures plaanis võiks koolituskulud jagada kolme peamisse gruppi – IT, võõrkeel ja erialased oskused. Enim saigi tähelepanu IT-alane koolitus, kus praktiliselt kõik töötajad pidid end täiendama, et käia kaasas läbiviidud muutustega. Ka keelekoolituse osakaal väärrib äramärkimist, sest üha suurem osa projektidest tuleb läbi viia osaliselt või täielikult võõrkeeles.

Kontserni kuuluvad tütarettevõtted seisuga 31.12.2003

- OÜ Eurox Ärimaja (100%)
- OÜ Lohusalu Sadam (100%)
- AS Tehnopolis Kinnisvara (100%).
- AS Eesti Ehitus (100%)
 - o AS Linnaehitus (51%)
 - o OÜ EE Elekter (100%)
 - o OÜ Eurocon (100%)
 - o Eurocon Ukraine LLC (100%)
 - o AS Aspi (52,94%)
 - AS Järva Teed (100%)
 - OÜ Hiiu Teed (100%)

AS-i EE Grupp 2003.a. müügitulu oli 15,2 miljonit krooni. Põhilised osutatavad teenused olid juhtimis-, majandusalased- ja raamatupidamisteenused ning autode- ja majandustarkvara rentimine, samuti Lohusalu Sadama kinnistuga seotud teenused.

Kontserni konsolideeritud kogukäive oli 1 064,61 miljonit krooni ja kasum 18,3 miljonit krooni.

Põhilisteks tegevusaladeks olid ehitus-, projekteerimis- ja renditeenused.

11.06.2004

Kontserni keskmine töötajate arv kasvas 2003. aastal jõudsalt, ulatudes 568 inimeseni (emaettevõttes 27), töötasu kulud koos maksudega 118,3 mln krooni (emaettevõttes 8,6 mln krooni).

AS EE Grupp juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele juhatus- ja nõukogu 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. Juhatuse liikmed ei oma osalusi üheski Eesti Ehitusega omandi kaudu seotud äriühingus.

Ka ettevõtte nõukogu töötab viieliikmelisena. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.

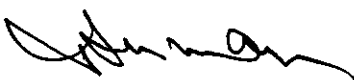
AS-i Linnaehitus juhtimises toimus 2003 aastal muudatus: ettevõtte senine juhataja Alar Kroodo tegutseb alates septembrist AS Linnaehitus nõukogu palgalise esimehena ning tema asemele asus nõukogu otsusel senine tehnikadirektor Kalev Kase.

AS-i Aspi juhatus koosneb kahest liikmest, juhatusel liikmed töötavad töölepingu alusel.

OÜ EE Elekter, OÜ Eurocon, OÜ Eurox Ärimaja, AS Tehnopolis Kinnisvara ja OÜ Lohusalu Sadam juhatused koosnevad ühest liikmest.

Toomas Luman
Juhataja

Juhatusel liige



Raamatupidamise aastaaruanne

AS EE Grupp
Majandusaasta aruanne 2003
Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD
11.06.2004

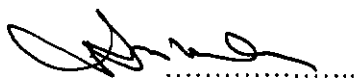
Juhatuse deklaratsioon

AS EE Grupp juhatus deklareerib oma vastutust AS EE Grupp (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (Kontserni) raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

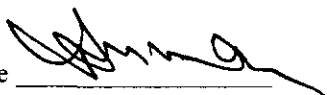
Toomas Luman

juhataja



31. märts 2004

Juhatuse liige



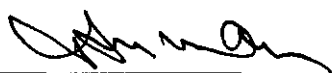
Initialed for identification purposes only
Allkandatud identitseerimiseks
Date/kuupäev..... 31.03.2004
Signature/allkand.....
KPMG, Tallinn

Bilanss

11.06.2004

VARAD (kroonides)	Lisa	Kontsern 31.12.2003	31.12.2002	Emettevõtte 31.12.2003	31.12.2002
Käibevara					
Raha ja pangakontod	2	123 030 054	55 846 609	7 429 908	14 000 447
Nõuded ostjate vastu					
Ostjatelt laekumata arved		64 014 215	104 881 016	258 705	3 668 076
Ebatäieliselt laekuvad arved (miinus)		-3 370	-153 162	0	0
Kokku nõuded ostjate vastu		64 010 845	104 727 854	258 705	3 668 076
Mitmesugused nõuded					
Nõuded ema- ja tütarettevõtete ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	23	0	0	21 514 440	39 565 856
Nõuded sidusettevõtete vastu	23	2 000 562	799 768	2 000 000	0
Muud lühiajalised nõuded		1 620 991	19 792 906	685 001	191 953
Tellijatelt saadaolevad summad	16	18 938 325	33 879 910	0	0
Kokku mitmesugused nõuded	3	22 559 878	54 472 584	24 199 441	39 757 809
Viitlaekumised					
Intressid		429 976	359 192	2 741 891	1 190 654
Muud viitlaekumised		0	243	0	243
Kokku viitlaekumised		429 976	359 435	2 741 891	1 190 897
Ettemaksed					
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0	6 293 352	213 253	118 415
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		1 360 315	2 300 552	494 830	353 077
Kokku ettemaksed		1 360 315	8 593 904	708 083	471 492
Varud					
Tooraine ja materjal		4 305 777	3 318 286	50 117	49 889
Lõpetamata toodang		14 997 745	13 090 432	0	0
Müügiks ostetud kaubad		141 856	46 550	115 314	46 550
Ettemaksed tarnijatele		12 872 860	3 869 030	27 275	31 969
Kokku varud	5	32 318 238	20 324 298	192 706	128 408
Käibevara kokku		243 709 306	244 324 684	35 530 734	59 217 129
Põhivara					
Pikaajalised finantsinvesteeringud					
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	6	0	0	48 009 585	43 073 532
Pikaajalised nõuded emettevõtte ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu		0	0	26 785 000	20 961 500
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	7	77 893	2 005 237	0	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid		277 789	277 789	277 789	277 789
Mitmesugused pikaajalised nõuded	3	2 713 458	12 013 567	100 000	205 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		3 069 140	14 296 593	75 172 374	64 517 821
Kinnisvarainvesteeringud	8	91 333 709	21 832 050	8 028 740	8 184 397
Materiaalne põhivara					
Maa		1 536 305	3 817 649	675 895	675 895
Ehitised		20 655 925	67 362 962	11 836 317	11 286 317
Masinad ja seadmed		159 749 121	130 753 582	23 391 616	19 810 489
Muu inventar, tööriistad		27 530 743	22 877 617	5 902 816	4 573 492
Põhivara akumuleeritud kulum (miinus)		-87 118 718	-75 204 587	-14 553 640	-12 095 902
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		30 251 221	73 451 831	286 770	286 770
Kokku materiaalne põhivara	9	152 604 597	223 059 054	27 539 774	24 537 061
Immateriaalne põhivara					
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara		10 142 384	1 021 045	10 028 769	799 146
Ettemaks immateriaalse põhivara eest		0	3 794 970	0	3 794 970
Kokku immateriaalne põhivara	10	10 142 384	4 816 015	10 028 769	4 594 116
Põhivara kokku		257 149 830	264 003 712	120 769 657	101 833 395
VARAD KOKKU		500 859 136	508 328 396	156 300 391	161 050 524

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

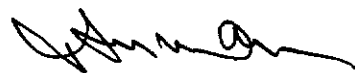
Date/kuupäev..... 31.03.2004.....

Signature/allkiri..... (signature).....

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (kroonides)	Lisa	Kontsern 31.12.2003	31.12.2002	1. Ettevõtte 31.12.2003	31.12.2002
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Võlakohustused					
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	12	20 009 351	36 701 741	0	0
Pikaajalistele laenule tagasimaksed	15	7 224 801	8 584 099	2 469 595	2 444 705
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	11	19 934 762	15 009 540	4 847 556	3 547 778
Kokku võlakohustused		47 168 914	60 295 380	7 317 151	5 992 483
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		251 261	7 614 834	0	6 432
Võlad tarnijatele		79 658 821	88 170 355	1 095 218	1 470 307
Mitmesugused võlad					
Võlad ema- ja tütarettevõtetele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	23	0	0	40 378	396 644
Võlad sidusettevõtetele		27 206	21 768	0	0
Muud lühiajalised võlad		75 409	12 947	52 384	12 947
Kokku mitmesugused võlad		102 615	34 715	92 762	409 591
Maksuvõlad	4	11 157 624	6 904 242	579 808	556 438
Viitvõlad					
Võlad töövõtjatele		18 078 964	13 324 446	2 778 427	1 357 837
Dividendivõlad		0	10 000 000	0	10 000 000
Intressivõlad		289 960	378 702	289 960	378 702
Muud viitvõlad		3 928 152	4 285 310	219 690	192 297
Kokku viitvõlad	13	22 297 076	27 988 458	3 288 077	11 928 836
Lühiajalised eraldised					
Võlad tellijatele	16	3 721 174	1 813 460	0	0
Garantiitööde eraldised		2 540 720	542 030	0	0
Arvestuslikud kulud		25 282 104	0	0	0
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud		0	7 889	0	0
Kokku lühiajalised eraldised	14	31 543 998	2 363 379	0	0
Lühiajalised kohustused kokku		192 180 309	193 371 363	12 373 016	20 364 087
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised võlakohustused					
Laenud ja kapitalirendi kohustused	11	123 256 376	136 889 804	19 574 207	20 947 185
Muud pikaajalised võlad					
Võlad emaettevõtetele ja teistele konsolideerimis- grupi ettevõtetele		0	0	0	39 000
Muud pikaajalised võlad		5 344 094	8 077 750	5 000 000	5 000 000
Muud pikaajalised võlad kokku		5 344 094	8 077 750	5 000 000	5 039 000
Muud eraldised	14	1 199 207	650 193	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	15	129 799 677	145 617 747	24 574 207	25 986 185
Kohustused kokku		321 979 986	338 989 110	36 947 223	46 350 272
Vähemusosa		59 525 982	55 264 520	0	0
OMAKAPITAL					
Aksiakapital nimiväärtuses		40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000
Reservid					
Kohustuslik reservkapital		536 805	150 000	536 805	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		60 537 961	66 085 328	61 163 447	66 961 152
Aruandeaasta kasum		18 349 361	7 839 438	17 723 875	7 589 100
Realiseerimata kursivahed		-70 959	0	-70 959	0
Omakapital kokku	18	119 353 168	114 074 766	119 353 168	114 700 252
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		500 859 136	508 328 396	156 300 391	161 050 524

Juhatuses liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2004

Signature/allkiri..... (allkiri)

KPMG, Tallinn

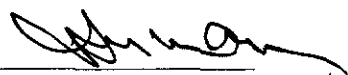
7/32

Kasumiaruanne

11.06.2004

	Lisa	Kontsern		Emaettevõtte	
		2003	2002	2003	2002
Müügitulu	19	1 064 610 827	1 009 553 937	15 244 074	22 965 951
Müüdud toodangu kulu		962 714 877	929 808 897	14 552 480	12 155 695
Brutokasum		101 895 950	79 745 040	691 594	10 810 256
Üldhalduskulud		50 949 243	45 396 816	15 326 408	16 137 806
Muud äritulud		2 924 222	3 438 155	540 847	587 081
Muud ärikulud		4 142 413	1 344 493	289 847	326 513
Ärikasum		49 728 516	36 441 886	-14 383 814	-5 066 982
Finantstulud ja -kulud					
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete					
aktsiatelt ja osadelt	6	0	0	28 998 352	12 234 333
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete					
aktsiatelt ja osadelt	7	112 656	1 440 332	-20 000	256 692
Intressitulud ja -intressikulud	23	-2 675 504	-3 582 975	398 932	-362 400
Kahjum valuutakursi muutustest		-134 217	-138 435	0	-580
Muud finantstulud ja -kulud		1 820 374	231 359	2 730 405	528 037
Kokku finantstulud ja -kulud		-876 691	-2 049 719	32 107 689	12 656 082
Kasum enne tulumaksustamist		48 851 825	34 392 167	17 723 875	7 589 100
Tulumaks		5 204 325	277 698	0	0
Vähemusosa		-25 298 139	-26 275 031	0	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		18 349 361	7 839 438	17 723 875	7 589 100

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kunipäev.....31.03.2004.....

Signature/alkiri..........

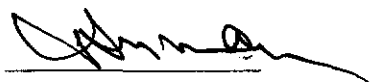
KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

11.06.2004

	Kontsern		Emaettevõte	
	2003	2002	2003	2002
Rahavood äritegevusest				
Puhaskasum	18 349 361	7 839 438	17 723 875	7 589 100
Korrigeerimised				
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 994 303	24 568 138	8 098 913	5 467 763
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto	-2 085 650	-1 457 440	-419 425	-476 547
Varude allahindlus ja mahakandmine	65 260	115 931	0	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	-715 154	-103 244	-28 978 352	-12 439 876
Finantsinvesteeringu kasum/kahjum, neto	-2 724 377	-1 149	-2 688 208	-1 149
Väärtpaberite müügikasum	0	-572 573	0	-572 573
Makstud ettevõtte tulumaks	5 204 325	277 698	0	0
Lühiajalised nõuded	72 516 735	-58 027 557	5 143 312	422 521
Viitlaekumised	-70 541	-76 474	-1 550 994	-930 355
Maksude ettemaksed	6 293 352	-2 944 945	-94 838	-67 578
Ettemakstud kulud	940 237	-1 736 840	-141 753	-167 768
Varude muutus	-11 993 940	-4 774 141	-64 298	356
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 807 207	49 367 250	-698 350	68 773
Maksuvõlad	4 253 382	1 637 922	23 370	65 370
Viitvõlad	4 308 618	711 876	1 359 241	-1 150 545
Muud võlad	1 713 873	233 019	0	0
Kokku rahavood äritegevusest	107 242 577	15 056 909	-2 287 507	-2 192 508
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-16 468 123	-68 741 487	-8 456 582	-7 074 636
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-8 502 459	0	0	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	11 790 494	4 874 609	1 265 737	1 481 313
Laekumised aktsiate müügist	18 420 000	800 000	32 950 000	15 800 000
Finantsinvesteeringute müügilaekumine	0	7 322 606	0	2 422 606
Aktsiate ostu eest tasumine	0	-5 000 000	0	-5 000 000
Tütarettevõtete aktsia- ja osakapitalide suurendamine	0	0	-940 000	-5 100 000
Finantsinvesteering sidusettevõttesse	-110 000	-288 030	-20 000	0
Antud laen	-2 100 000	-384 000	-28 085 000	-31 216 000
Antud laenu tagasimaksed	291 000	30 779	19 011 000	29 640 779
Laekunud dividendid	0	170 000	10 905 717	36 943 970
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 320 912	-61 215 523	26 630 872	37 898 032
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laen	26 665 873	79 249 802	0	0
Saadud laenude tagasimaksed	-4 901 227	-16 169 266	-2 483 705	-20 519 909
Tasu nõude loovutamist	0	36 701 741	0	0
Kapitalirendi põhiosa maksed	-32 050 407	-20 655 590	-5 430 199	-4 233 070
Makstud dividendid	-33 094 283	-18 356 715	-23 000 000	-3 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-43 380 044	60 769 972	-30 913 904	-27 752 979
RAHAVOOD KOKKU	67 183 445	14 611 358	-6 570 539	7 952 545
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 846 609	41 235 251	14 000 447	6 047 902
Raha ja raha ekvivalentide muutus	67 183 445	14 611 358	6 570 539	7 952 545
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123 030 054	55 846 609	7 429 908	14 000 447

Juhatuses liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....31.03.2004

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

11.06.2004

Omakapitali muutuste aruanne

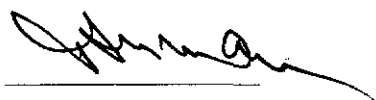
Emaettevõte

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Valuutakursi muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	1 500 000	150 000	0	118 461 152	120 111 152
Aktiivkapitali suurendamine fondi emissiooni teel	38 500 000			-38 500 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum				7 589 100	7 589 100
Väljakuulutatud, aga maksmata dividendid				-10 000 000	-10 000 000
Makstud dividendid				-3 000 000	-3 000 000
Saldo 31.12.2002	40 000 000	150 000		74 550 252	114 700 252
Aruandeperioodi puhaskasum				17 723 875	17 723 875
Reservkapitali suurendamine		386 805		-386 805	0
Makstud dividendid				-13 000 000	-13 000 000
Valuutakursi muutuste mõju konsolideerimisel			-70 959		-70 959
Saldo 31.12.2003	40 000 000	536 805	-70 959	78 887 322	119 353 168

Kontsern

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Valuutakursi muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	1 500 000	150 000	0	117 585 328	119 235 328
Aktiivkapitali suurendamine fondi emissiooni teel	38 500 000			-38 500 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum				7 839 438	7 839 438
Väljakuulutatud, aga maksmata dividendid				-10 000 000	-10 000 000
Makstud dividendid				-3 000 000	-3 000 000
Saldo 31.12.2002	40 000 000	150 000		73 924 766	114 074 766
Aruandeperioodi puhaskasum				18 349 361	18 349 361
Reservkapitali suurendamine		386 805		-386 805	0
Makstud dividendid				-13 000 000	-13 000 000
Valuutakursi muutuste mõju konsolideerimisel			-70 959		-70 959
Saldo 31.12.2003	40 000 000	536 805	-70 959	78 887 322	119 353 168

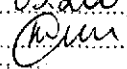
Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....31.03.2004.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

11.06.2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

.....

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS EE Grupp (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (kontsern) 2003. 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 Eesti kroonides. Kontserni ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Arvestuspõhimõtete muutus

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud ehitised ja kinnistused kinnisvarainvesteeringuks. Arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003.a. aastaaruandes esitatud 2002.a. võrdlusandmeid. Muudatustega kaasnenud mõju on selgitatud lisa 8 ja 9.

2002. aasta võrreldavaid andmeid on korrigeeritud seoses asjaoluga, et erinevalt varem kehtinud Raamatupidamise Toimkonna protokollilisest otsusest *Tulumaksuseaduse mõju raamatupidamisarvestusele ja aruandlusele* näeb 1. jaanuaril 2003 jõustunud RTJ 8 *Eraldised, potentsiaalsed kohustused ja potentsiaalsed varad* dividendide tulumaksu kajastamise kasumiaruandes. Arvestuspõhimõtete muutuse tulemusena on vähenenud 2002. aasta kasum 147 013 krooni ja eelmiste perioodide jaotamata kasum on sama summa võrra suurenenud.

Konsolideerimine

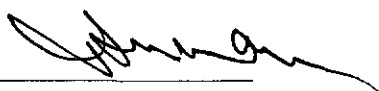
Tütaretevõtted

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

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa sidusettevõtete kasumitest ja kahjumitest, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Kui kontserni osa kahjumitest ületab sidusettevõttesse tehtud investeeringu raamatupidamisväärtuse, siis raamatupidamisväärtust vähendatakse nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul, kui Kontsernil on tekkinud sidusettevõtte ees siduvaid kohustusi.

Juhatuses liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2004

Signature/allkiri..... (Signature)

KPMG, Tallinn

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

11.06.2004

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

Tütar- ja sidusettevõtete kajastamine emaettevõtte aruannetes

Emaettevõtte investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on emaettevõtte bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse investeeringute summat tütar- ja sidusettevõtete kasumi või kahjumi Emaettevõttele kuuluva osaga. Kapitaliosaluse meetodit ei rakendata, kui tütar- või sidusettevõtete aktsiate omandamise eesmärgiks on nende müümine jooksva või järgneva perioodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, lühiajalisi pangadeposiite ning finantsinvesteeringuid. 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 hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud kasumiaruande muudesse ärikuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

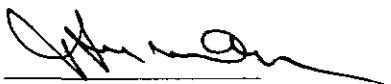
Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kulus kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruande müüdud toodangu kuludes.

Kinnivarainvesteeringud

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 soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud on bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse samu meetodeid ja määrasid nagu materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele analoogselt materiaalsele põhivarale.

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.



Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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
Tootmisseadmed	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	20%-33%	3-5 aastat

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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele.

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
Firmaväärtus	20%	5 aastat

Rendiarvestus

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

Ettevõtte 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.

Kohustused

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

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

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

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis. Potentsiaalsed kohustused, mida ei ole võimalik materiaalselt fikseerida, on kajastatud aastaaruande vastavas lisas.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste *varade ja kohustuste maksubaas* majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

Kuni 31.detsembrini 2002 vähendati dividendide väljakuulutamise järel dividendide väljamaksmisega kaasneva ettevõtte tulumaksu võrra eelmiste perioodide jaotamata kasumit. 1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 17.

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.

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2003 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga 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*.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2003 ja aruande koostamise kuupäeva 31.03.2004 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

	Osakute arv	Kontsern		Emaettevõte	
		31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Raha ja pangakontod		106 997 987	27 437 509	2 729 908	1 500 447
Rahaturufondi osakud		4 700 000	28 409 100	4 700 000	12 500 000
Hansa Intressifondi osakud soetusmaksumuses		10 913 388	0	0	0
Hansa Intressifondi osakud õiglases väärtuses	84 492	11 332 067	0	0	0
Kokku		123 030 054	55 846 609	7 429 908	14 000 447

Lisa 3. Mitmesugused nõuded

Nõuete kohta ema- ja tütarettevõtetele, sidusettevõtetele ning teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on täpsem informatsioon lisas 23.

Muude lühiajaliste nõuete all on antud laen Nõmme Erakoolile 105 000 krooni, mis tasutakse 2004. aastal ja laenu pikaajaline osa 100 000 krooni on kajastatud bilansis mitmesuguste pikaajaliste nõuete all.

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud garantiinõuded, mille tasumistähtaeg on 2004. aasta jooksul.

Tellijatelt saadaolevad summad on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 16.

Kontsernis on seisuga 31.12.2003 mitmesuguste pikaajaliste nõuetena kajastatud garantiinõuded summas 2,6 mln krooni, mille laekumise tähtaeg on 2005. aasta jooksul.

Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused

11.06.2004

Maksuliik	Kontsern				Emaettevõtte			
	31.12.2003		31.12.2002		31.12.2003		31.12.2002	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	1 793 264	6 223 082	0	213 253	0	118 415	0
Üksikisiku tulumaks	0	3 579 021	0	2 795 923	0	126 182	0	129 594
Sotsiaalmaks	0	5 080 860	0	3 710 663	0	277 958	0	312 767
Töötuskindlustusmakse	0	206 385	0	81 819	0	7 590	0	7 458
Kogumispensioni makse	0	118 773	0	11 124	0	7 962	0	1 380
Erisoodustuse tulumaks	0	275 818	0	304 713	0	160 116	0	105 239
Dividendide tulumaks	0	0	70 270	0	0	0	0	0
Loodusvara maks	0	103 503	0	0	0	0	0	0
Kokku	0	11 157 624	6 293 352	6 904 242	213 253	579 808	118 415	556 438

Lisa 5. Varud

Kontserni bilansis seisuga 31.12.2003 on materjalide jääk 4 305 777 krooni, sealjuures allahinnatud materjale summas 65 620 krooni.

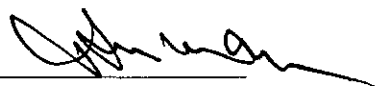
Lõpetamata toodanguna on kontserni bilansis kajastatud lõpetamata korterelamu kulud 14 997 745 krooni..

Ettemaksed hankijatele kontserni bilansis summas 12 872 860 krooni on ettemaksed teenuste ja kauba eest.

Lisa 6. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	AS Eesti Ehitus	OÜ Eurox Ärimaja	OÜ Lohusalu Sadam	AS Tehnopolis Kinnisvara	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Üldehitus	Investeeringis- tegevus	Sadama teenused		
Aktsiate ja osade arv 31.12.2002	3 000 000	1	0	0	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad	0	0	1	1	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	3 000 000	1	1	1	
Osalus 31.12.2002	100%	100%	0%	0%	
Osalus 31.12.2003	100%	100%	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2002	10 020 800	10 000 000	0	0	20 020 800
Soetusmaksumus 31.12.2003	10 020 800	10 000 000	500 000	400 000	20 920 800
Bilansiline maksumus 31.12.2002	21 665 398	7 987 908	0	0	29 653 306
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0	500 000	400 000	900 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	29 621 697	-1 291 038	103 329	-1 033	28 432 955
Realiseerimata kursivahed	-70 959	0	0	0	-70 959
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	10 905 717	0	0	0	10 905 717
Bilansiline maksumus 31.12.2003	40 310 419	6 696 870	603 329	398 967	48 009 585

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2004

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Finantstulud ja- kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt on kokku summas 28 998 352 krooni, millest ülaltoodud tabelis on näidatud 28 432 955 krooni, ülejäänud summa 565 397 krooni on aruandeaastal müüdud tütarettevõtete kapitaliosaluse kasum-kahjum.

Aruandeaastal müüs AS EE Grupp oma osaluse OÜ-s EE Elekter (100%) ja OÜ-s Eurocon (100%) AS-le Eesti Ehitus. Müügihind oli vastavalt 100 000 krooni ja 80 000 krooni.

Aruandeaastal müüs EE Grupp oma osaluse OÜ-s E-Inseneribüroo (70%). Müügihind oli 570 000 krooni, millest aruandeaastal tasuti 270 000 krooni. Ülejäänud osa 300 000 krooni tasutakse 2004. aastal ja on kajastatud bilansis muude lühiajaliste nõuete all.

Aruandeaastal müüs AS EE Grupp oma osaluse OÜ-s Tartu Hansakeskus (56,62%). Müügihind oli 16 000 000 krooni, mis ka aruandeaastal tasuti.

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2003

	AS Eesti Ehitus	OÜ Eurox Ärimaja	OÜ Lohusalu Sadam	AS Tehnopolis Kinnisvara
Aksia- või osakapital	30 000 000	10 000 000	500 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	3 000 000	10 000	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 726 649	-378 192	0	0
Aruandeaasta kasum/kahjum	27 220 491	137 135	103 329	-1 033
Realiseerimata kursivahed	-70 959	0	0	0
Omakapital kokku	71 876 181	9 768 943	603 329	398 967
Investeeriija osa omakapitalist	100%	100%	100%	100%

Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Kontsern	AS IBGM	AS Majahaldjas	AS EGCC	OÜ Unigate	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala		Kinnisvara haldamine		Kinnisvara arendus, haldus	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2002	250000	1	128	0	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk)	0	0	60	1	
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk)	250000	0	188	0	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	0	1	0	1	
Osalus 31.12.2002	50%	31,4%	35,9%	0%	
Osalus 31.12.2003	0%	31,4%	0%	50%	
Soetusmaksumus 31.12.2002	1 715 910	38 947	288 030	0	2 042 887
Soetusmaksumus 31.12.2003	0	38 947	0	20 000	58 947
Bilansiline maksumus 31.12.2002	1 715 910	52 717	236 610	0	2 005 237
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	0	0	90 000	20 000	110 000
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad müügihinna	1 772 000	0	378 000	0	2 150 000
Aruandeaastal müüdud aktsiate ja osade müügikasum	56 090	0	51 390	0	107 480
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	0	25 176	0	-20 000	5 176
Bilansiline maksumus 31.12.2003	0	77 893	0	0	77 893

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 31.03.2004

Signature/allkiri [Signature]

KPMG, Tallinn

Juhatuse liige

[Signature]

17/32

2003. aastal ostis AS EE Grupp 50% OÜ Unigate osadest.

2003. aastal müis AS Eesti Ehitus sidusettevõtte AS IBGM ja AS EG06. 2004

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2003

kontsern	OÜ Majahaldjas	OÜ Unigate
Aksia- või osakapital	100 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	10 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	57 889	-1 860
Aruandeaasta kasum/kahjum	80 178	-470 076
Omakapital kokku	248 067	-431 936
Investeeriija osa omakapitalist	31.40%	50%

OÜ Majahaldjas osakapital koosneb kolmeteistkümnest osast, AS-le Eesti Ehitus kuuluva osa nimiväärtus on 31 400 krooni.

OÜ Unigate osakapital koosneb kahest osast, AS-le EE Grupp kuuluva osa nimiväärtus on 20 000 krooni.

Muude aktsiate ja osade all on kajastatud investering OÜ Väokivi aktsiatesse summas 277 789 krooni.

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

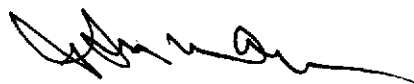
AS EE Grupp rakendas 01.01.2003 alanud majandusaastal esmakordselt Raamatupidamise Toimkonna juhendit *Kinnisvarainvesteeringud*. Emaettevõttes klassifitseeriti põhivarast ümber kaks kinnisvarainvesteeringu nõuetele vastavat kinnistut.

Kontserniarvestuses on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud kinnistud, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

	Kontsern	Emaettevõtte
Ümberklassifitseeritud materiaalsest põhivarast soetusmaksumuses 31.12.2002	22 171 012	8 522 909
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	338 962	338 512
Jääkmaksumus 31.12.2002	21 832 050	8 184 397
Soetatud aruandeaastal	70 667 516	0
Soetusmaksumus 31.12.2003	92 838 528	8 522 909
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	1 504 819	494 169
Jääkväärtus 31.12.2003	91 333 709	8 028 740

Kinnisvarainvesteeringu kontserni bilansis moodustab maa summas 11 733 041 krooni ja ehitised summas 79 600 668 krooni. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Tallinnas, Keilas, Tartus ja Hiiumaal.

Emaettevõtte materiaalsest põhivarast on kinnisvarainvesteeringuks klassifitseeritud kaks kinnistut, millest maa soetusmaksumus on 3 334 123 krooni, ehitiste soetusmaksumus on 5 188 786 krooni ja ehitiste kulum 338 512 krooni. Emaettevõtte kinnisvarainvesteeringud asuvad Keilas ja Lohusalus. Kinnisvarainvesteeringute haldamisega emaettevõttele ja kontsernile olulisi kulusid ei kaasnenu ning märkimisväärsed renditulusid ei saadud. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta usaldusväärsed andmed puuduvad.



11.06.2004

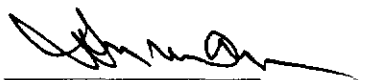
Lisa 9. Materiaalne põhivara

Emaettevõtte

	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettevõtte	Kokku
Korrigeeritud soetusmaksumus						
seisuga 31.12.2002	675 895	11 286 317	19 810 489	4 573 492	286 770	36 632 963
Soetused ja paren-						
dused	0	0	7 023 764	2 486 156	0	9 509 920
ümberklassifitseerimine	0	550 000	325 716	-875 716	0	0
Müük ja mahakandmine	0	0	3 768 353	281 116	0	4 049 469
Soetusmaksumus						
seisuga 31.12.2003	675 895	11 836 317	23 391 616	5 902 816	286 770	42 093 414
Akumuleeritud kulum ja						
 allahindlused						
seisuga 31.12.2002	0	1 536 554	8 364 124	2 195 224	0	12 095 902
Aruandeperioodi						
amortisatsioonikulu	0	654 886	4 257 775	748 234		5 660 895
ümberklassifitseerimine	0	160 440	42 467	-202 907	0	0
Müük ja mahakandmised	0	0	3 011 482	191 675	0	3 203 157
Akumuleeritud kulum ja						
 allahindlused						
seisuga 31.12.2003	0	2 351 880	9 652 884	2 548 876	0	14 553 640
Jääkmaksumus						
seisuga 31.12.2002	675 895	9 749 763	11 446 365	2 378 268	286 770	24 537 061
Jääkmaksumus						
seisuga 31.12.2003	675 895	9 484 437	13 738 732	3 353 940	286 770	27 539 774

Materiaalset põhivara on emaettevõtte bilansis klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks (vt Lisa 8).

Juhatause liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuni aev..... 31.03.2004

Signature/alkim.....

KPMG, Tallinn

Kontsern

11.06.2004

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettevõttesed	Kokku
Korrigeeritud soetusmaksumus						
seisuga 31.12.2002	3 817 649	67 362 962	130 753 582	22 877 617	73 451 831	298 263 641
Soetused ja paren-						
dused	250 000	1 734 143	43 445 637	7 064 977	24 200 597	76 695 354
ümberklassifitseerimine	0	550 000	325 716	-875 716	-66 820 000	-66 820 000
Müük ja mahakandmine	2 531 344	48 991 180	14 775 814	1 536 135	581 207	68 415 680
Soetusmaksumus						
seisuga 31.12.2003	1 536 305	20 655 925	159 749 121	27 530 743	30 251 221	239 723 315
Akumuleeritud kulum ja						
 allahindlused						
seisuga 31.12.2002	0	9 077 841	54 788 229	11 338 517	0	75 204 587
Aruandeperioodi						
amortisatsioonikulu	0	965 793	19 372 627	4 130 306		24 468 726
ümberklassifitseerimine	0	160 440	42 467	-202 907	0	0
Müük ja mahakandmised	0	6 186 509	5 303 240	1 064 846	0	12 554 595
Akumuleeritud kulum ja						
 allahindlused						
seisuga 31.12.2003	0	4 017 565	68 900 083	14 201 070	0	87 118 718
Jääkmaksumus						
seisuga 31.12.2002	3 817 649	58 285 121	75 965 353	11 539 100	73 451 831	223 059 054
Jääkmaksumus						
seisuga 31.12.2003	1 536 305	16 638 360	90 849 038	13 329 673	30 251 221	152 604 597

Kontserni põhivara arvestuses on seisuga 31.12.2002 maa soetusmaksumust korrigeeritud 16 892 226 krooni, ehitiste osas 5 278 786 krooni ja ehitiste kulumit 338 962 krooni võrra seoses kinnisvarainvesteeringuks ümberklassifitseerimisega (vt Lisa 8).

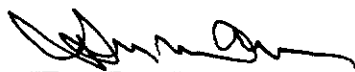
Kapitalirendi korras soetatud põhivara - emaettevõtte

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	17 278 767	783 137	18 061 904
Jääkmaksumus 31.12.2003	12 673 741	735 898	13 409 639

Kapitalirendi korras soetatud põhivara - kontsern

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	99 901 067	3 562 177	103 463 244
Jääkmaksumus 31.12.2003	85 097 764	2 922 703	88 020 467

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev: 31.03.2004

Signature/allekirj: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

11. 06. 2004

Emaettevõte

	Ettemaksed põhivara eest	Ostetud litsentsid jms	Kokku
Soetusmaksumus			
seisuga 31.12.2002	3 794 970	1 412 742	5 207 712
Soetused ja parendused	0	7 717 014	7 717 014
ümberklassifitseerimine	-3 794 970	3 794 970	0
Müük ja mahakandmised	0	149 447	149 447
Soetusmaksumus			
seisuga 31.12.2003	0	12 775 279	12 775 279
Akumuleeritud kulum			
seisuga 31.12.2002	0	613 596	613 596
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	2 282 361	2 282 361
Müük ja mahakandmised	0	149 447	149 447
Akumuleeritud kulum			
seisuga 31.12.2003	0	2 746 510	2 746 510
Jääkväärtus			
seisuga 31.12.2002	3 794 970	799 146	4 594 116
Jääkväärtus			
seisuga 31.12.2003	0	10 028 769	10 028 769

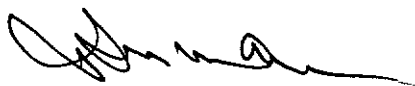
Kontsern

	Ettemaksed PV eest	Ostetud litsentsid jms	Kokku
Soetusmaksumus			
seisuga 31.12.2002	3 794 970	1 863 460	5 658 430
Soetused ja parendused	0	7 719 527	7 719 527
ümberklassifitseerimine	-3 794 970	3 794 970	0
Müük ja mahakandmised	0	341 765	341 765
Soetusmaksumus			
seisuga 31.12.2003	0	13 036 192	13 036 192
Akumuleeritud kulum			
seisuga 31.12.2002	0	842 415	842 415
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	2 368 220	2 368 220
Müük ja mahakandmised	0	316 827	316 827
Akumuleeritud kulum			
seisuga 31.12.2003	0	2 893 808	2 893 808
Jääkväärtus			
seisuga 31.12.2002	3 794 970	1 021 045	4 816 015
Jääkväärtus			
seisuga 31.12.2003	0	10 142 384	10 142 384

Immateriaalse põhivarana kajastatakse ostetud tarkvara litsentse ja kaubamärke.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt 3-5 aasta jooksul.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud dokumentidele kehtib

Datums: 31.03.2004

Signature: [Handwritten Signature]

KPMG, Tallinn

21/32

Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent

11.06.2004

Kapitalirendi kohustus	Kontsern	Emaettevõtte
Kohustus seisuga 31.12.2003	59 476 913	9 812 780
sh makseperiood alla 1 aasta	19 934 762	4 847 556
sh makseperiood 1-5 aastat	13 167 446	4 965 224
sh makseperiood üle 5 aasta	26 374 705	0
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	32 050 407	5 430 199
Aruandeperioodil makstud intressid	3 221 683	581 537
Alusvaluuta	EEK	EEK
Maksetähtajad	iga kuu	iga kuu
Keskmine intressimäär	3,6% - 5,5%	3,6% - 5,5%

Kapitalirendi tingimustel soetati 2003. aastal kontsernis valdavalt sõiduaautosid, teedehitusmasinaid ja muud tehnikat. Väljaostumakseid tasuti kontsernis 32 050 407 krooni ja intressikulused on kasumiaruandes kajastatud 3 221 683 krooni.

Autode kasutusrendi makseid on emaettevõtte aruandeperioodi kuludes 274 086 krooni. Ruumide kasutusrendi makseid on kuludes 978 673 krooni.

Kontserni kasumiaruandes on autode kasutusrendi makseid aruandeperioodi kuludes 1 446 804 krooni. Ruumide rendi kulused on kajastatud kontserni kasumiaruandes kokku 2 656 830 krooni.

AS EE Grupp on rentinud autosid kogu kontsernile kokku 5 312 052 krooni eest ja majandustarkvara 3 504 000 krooni eest.

Emaettevõttes on seisuga 31.12.2003 kasutusrendile antud autode soetusmaksumus kokku 19 693 686 krooni ja jääkmaksumus 11 516 515 krooni.

Lisa 12. Muud võlakohustused

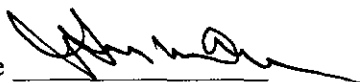
	Kontsern 31.12.2003	Kontsern 31.12.2002
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	20 009 351	0
Regressiga nõudeõiguse loovutamise leping	0	36 701 741
Kokku	20 009 351	36 701 741

Hansapangast on saadud laen summas 20 mln krooni algse intressiga 5,7%, mille tagastamise tähtaeg oli 10. jaanuar 2004. Alates 1. juulist 2003 oli intressimäär 4,4%. Aruandeperioodi kasumiaruandes on finantskuludes kajastatud intressisumma 523 499 krooni. 2004. aasta jaanuaris maksti laenu tagasi summas 10 mln krooni ja pikendati laenutähtaega tagastamata jäägi osas 20. jaanuarini 2005. aastal. Uueks intressimääraks on 3,9%.

Hansapangaga on sõlmitud arvelduskrediidileping limiidiga 10 mln krooni ning algse intressimääraga 5,7%. Arvelduskrediidilepingut pikendati 2004. aasta jaanuaris uue intressimääraga 3,9% ja lõpptähtajaga 20. jaanuar 2005.

Arvelduskrediiti oli bilansipäeva seisuga kasutatud 9,4 tuhat krooni.

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev: 31.03.2004

Signature/allkiri: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

22/32

Lisa 13. Viitvõlad

11.06.2004

	Kontsern		Emaettevõtte	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Võlad töötajatele	18 078 964	13 324 446	2 778 427	1 357 837
Dividendivõlad	0	10 000 000	0	10 000 000
Muud viitvõlad	3 928 152	4 285 310	219 690	192 297
Intressivõlad	289 960	378 702	289 960	378 702
	22 297 076	27 988 458	3 288 077	11 928 836

Muudes viitvõlgades on kajastatud 2003. aasta detsembrikuu eest arvestatud, kuid välja maksmata töötasudelt arvutatud maksud, mille maksmistähtaeg on 10. veebruar 2004. aastal. Viitvõlgadena on bilansis kajastatud ka muu lühiajaline võlgnevus töötajatele.

Lisa 14. Lühiajalised eraldised

	Kontsern	
	31.12.2003	31.12.2002
Tellijatele võlgnetavad summad	3 721 174	1 813 460
Garantiitööde reserv	2 540 720	542 030
Arvestuslikud kulud	25 282 104	0
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	0	7 889
	31 543 998	2 363 379

Tellijatele võlgnetavad summad ja arvestuslikud kulud on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega valmidusastme meetodil, mille kohta saab täpsem informatsioon on lisa 16.

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

Bilansipäeva seisuga on kontserni bilansis garantieraldis summas 2 540 720 krooni lühiajalise kohustusena ning summas 1 199 207 krooni pikaajalise kohustusena.

Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused

	Kontsern		Emaettevõtte	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajaline laenukohustus	83 714 225	107 188 955	14 608 983	17 078 579
Kapitalirendi maksed	39 542 151	29 700 849	4 965 224	3 868 606
Garantiitööde reserv	1 199 207	650 193	0	0
Muu pikaajaline võlgnevus tarnijatele	5 344 094	8 077 750	5 000 000	5 039 000
	129 799 677	145 617 747	24 574 207	25 986 185

Garantiitööde reservi kohta vt lisa 14.

Kontserni muu pikaajalise võlgnevusena kajastatakse alltöövõtjalt kinnipeetud garantiiaja tagatise summas 344 094 krooni, mille maksetähtajad saavad 2005. aasta jooksul või hiljem, vastavalt alltöövõtu lepingutes fikseeritud tähtaegadele. Intresse nimetatud võlgnevustelt ei arvutata. Muu pikaajalise võlgnevuse all nii kontserni kui ka emaettevõtte bilansis on kohustus summas 5 000 000 aktsiate ostu eest Feston Enterprises Ltd-le.

Juhatuselgi



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud ja kinnistamiseks

Date/kuupäev: 31.03.2004

Signature/allkiri: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

11.06.2004

Pikaajaline kapitalirendi kohustus tasutakse lepingute alusel järmise viie aasta jooksul. Intressimäär on vahemikus 3,6% -5,5%.

Veebruaris 2000 sõlmis AS EE Grupp Hansapangaga laenulepingu 958 674,73 EUR-le ehk 15 000 000 kroonile. Laenu tagasimaksmine toimub graafiku alusel kahekümne aasta jooksul. Viimane makse on 01.02.2020 aastal ja intressimääraks on 6%.

2003. aastal maksti tagasi laenu põhiosa 444 705 krooni ja intresse 822 673 krooni.

2004. aastal tuleb tagasi maksta laenu põhiosa 469 595 krooni ja intresse 797 782 krooni.

Juulis 2000 sõlmis AS EE Grupp Hansapangaga laenulepingu 639 117,00 EUR-le ehk 10 000 000 kroonile.

Laenu tagasimaksmine toimub graafiku alusel viie aasta jooksul. Alates 05.01.2003 oli laenu intress EURIBOR+2,814%, mida muudeti ja alates 05.07.2003 oli uus intress EURIBOR+2,075%.

Alates 05.01.2004 on intress EURIBOR+2,151%.

2003. aastal maksti tagasi laenu põhiosa 2 000 000 krooni ja intresse 384 441 krooni.

2004. aastal tuleb tagasi maksta laenu põhiosa 2 000 000 krooni ja intresse 218 291 krooni.

OÜ Eurox Ärimajal on sõlmitud Hansapangaga laenuleping, mille intressimääraks on Euro 6 kuu EURIBOR+marginaal 2,6% aastas. Laenu tagastamine toimub igakuiste annuiteetmaksetena alates 31.oktoobrist 2003.a. Intressi tasutakse igakuiste maksetena alates 31.03.2002.a.

2003. aastal maksti tagasi laenu põhiosa 1 139 354 krooni ja intresse 3 935 787 krooni.

Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 31.03.2015.a.

Kontsern

	laenu lühiajaline osa	laenu pikaajaline osa	Kogu laenujääk 31.12.2003	Lõpp-makse tähtaeg
EE Grupp	469 595	12 608 941	13 078 536	01.02.2020
EE Grupp	2 000 000	2 000 042	4 000 042	01.08.2005
Eurox Ärimaja	4 755 206	69 105 242	73 860 448	31.03.2015
	7 224 801	83 714 225	90 939 026	0

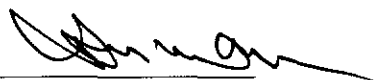
Lisa 16. Pooleliolevad ehituslepingud

Kontserni ulatuses on pooleliolevaid ehituslepinguid kokku 1 398 051 719 krooni. Projektide algusest on nendele tehtud kulutuste kogusumma 611 594 641 krooni, vahearveid on tellijatele esitatud 655 362 515 krooni ja kulutustele vastav tuluosa on 670 579 666 krooni. Ehituslepingute teostamata osa on 727 472 053 krooni.

Kontserni aruandeaasta kasumiaruandes on ehituslepingute valmidusastme meetodil arvutatud müügitulu kajastatud 456 652 582 krooni ja müüdüd toodangu kulusid 416 699 867 krooni.

Lõpetamata ehituslepingud	Kontsern Kuni 31.12.2003
Lõpetamata ehituse kulud	611 594 641
Brutokasum	58 985 025
Müügitulu	670 579 666
Esitatud nõuded	655 362 515
Korrigeerimised	-15 217 151
sh tellijatelt saadaolevad summad	18 938 325
sh võlad tellijatele	3 721 174

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Alikinnastatud identiteetseerimiseks

Date/kinnastus: 31.03.2004

Signature/alkimine: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

11.06.2004

Lisa 17. Potentsiaalsed kohustused

Emaettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 78 887 322 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneeda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 20 510 704 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 58 376 618 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2004.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2003.

Lisa 18. Omakapital

2001. aastal koosnes firma aktsiakapital 150 000-st 10 kroonise nimiväärtusega aktsiast.

2002. aastal otsustati suurendada aktsiaseltsi aktsiakapitali fondi emissiooni teel 38 500 000 krooni võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 40 000 000 krooni, mis koosneb neljast miljonist 10 kroonise nimiväärtusega aktsiast.

Vastavalt 2002. aasta kasumi jaotamise otsusele on 2003. aastal dividendidena välja makstud 13 000 000 krooni ja varem väljakuulutatud dividendidest 10 000 000 krooni.

Kontserni aruandeaasta kasum on võrreldes emaettevõtte aruandeaasta kasumiga suurem 625 486 krooni võrra, kuna tütarettevõtte müügiga realiseerus sisemine kasum.

Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Emaettevõtte

Tegevusala	2003	2002
Juhtimis-, -raamatupidamis- jm. teenused	4 582 474	14 815 819
Sadama teenused	563 245	666 196
Renditeenused	9 413 752	6 812 623
Toitlustamine	684 603	671 313
Kokku	15 244 074	22 965 951

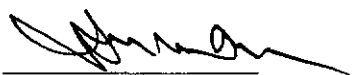
Emaettevõtte müügitulu on teenitud Eestis.

Kontsern

Tegevusala	2003	2002
Ehitus- ja projekteerimistööd	1 057 138 691	986 398 765
Rendi- ja muud teenused	7 472 136	23 155 172
Kokku	1 064 610 827	1 009 553 937

Piirkond	2003	2002
Eesti	1 035 900 242	990 753 300
Ukraina	28 710 585	18 800 637
Kokku	1 064 610 827	1 009 553 937

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastamine ettevõtte nimel

Date/kuupäev: 31.03.2004

Signature/alkimine: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 20. Tagatised ja panditud vara

11.06.2004

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud kommertsipandi lepingud:

1. AS-i EE Grupp ja Hansapanga vahelise laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 15 mln krooni.
2. OÜ Eurox Ärimaja laenu tagatiseks on ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13/15, Tallinn ja Tatari 38, Tallinn.
3. AS Eesti Ehitus vallasvarale on seatud kaks kommertsipanti kogumalus 80 mln krooni Hansapanga kasuks.
4. AS Linnaehituse vallasvarale on seatud kommertsipandi leping Hansapanga kasuks.
5. AS Aspi vallasvarale on seatud kaks kommertsipanti kogumalus 15,3 mln krooni Ühispana kasuks.

Lisa 21. Bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest. Emaettevõttes on teiseks osapooleks Hansapank ning seotud summa on bilansipäeva seisuga 1,0 mln krooni.

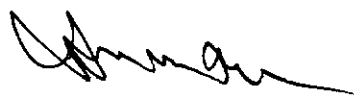
Kontserniarvestuses on pangagarantiidest tulenevaid bilansiväliseid kohustusi bilansipäeva seisuga 101,4 mln krooni ulatuses. Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kajastatud kohustusena.

Lisa 22. Tütarettevõtted

Kontsern

Nimi	Asukohamaa	Osalus 2003	Osalus 2002	Aktiivkapital 31.12.2003	Omakapital 31.12.2003
AS Eesti Ehitus	Eesti	100%	100%	30 000 000	71 876 181
OÜ Eurox Ärimaja	Eesti	100%	100%	10 000 000	9 768 943
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	100%	0%	500 000	603 329
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	100%	0%	400 000	398 967
AS Linnaehitus	Eesti	51%	51%	5 500 000	37 204 236
AS Aspi	Eesti	52,94%	52,94%	3 400 000	87 751 606
AS Järva Teed	Eesti	52,94%	52,94%	2 000 000	6 098 885
OÜ Hiiu Teed	Eesti	52,94%	52,94%	100 000	3 305 231
OÜ EE Elekter	Eesti	100%	100%	100 000	318 427
OÜ Eurocon	Eesti	100%	100%	80 000	416 439
Eurocon Ukraine LLC	Ukraina	100%	0%	43 040	576 137

Juhatuselge



Initialled for identification purposes only

Alkinnastatud dokumentidele

Date/kuupäev: 11.03.2004

Signature/alkim: [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

11.06.2004

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

AS EE Grupp on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
AS Eesti Ehitus	AS-i EE Grupp tütaretevõtte	160 772	6 390 155
OÜ Eurox Ärimaja	AS-i EE Grupp tütaretevõtte	556 153	759 035
OÜ Lohusalu Sadam	AS-i EE Grupp tütaretevõtte	10 063	31 200
AS Linnaehitus	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	0	2 020 252
AS Aspi	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	23 571	3 436 911
AS Järva Teed	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	0	216 802
OÜ Hiiu Teed	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	0	67 866
OÜ EE Elekter	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	0	350
OÜ Luman ja Pojad	AS-i EE Grupp aktsionär	419 330	41 836
Toomas Luman	AS-i EE Grupp juhataja	0	116 898
Schmidt Mait	AS-i EE Grupp nõukogu liige	0	50 000
Egon Mats	AS-i EE Grupp nõukogu liige	0	107 125
Kokku		1 169 889	13 238 430

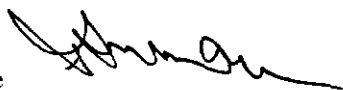
Müügi- ja ostutehingute sisuks on valdavalt renditeenused ja kauba ost-müük.

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused
AS Eesti Ehitus	AS-i EE Grupp tütaretevõtte	20 867 655	4 801
OÜ Eurox Ärimaja	AS-i EE Grupp tütaretevõtte	29 252 626	15 648
OÜ Lohusalu Sadam	AS-i EE Grupp tütaretevõtte	6 136	1 573
AS Aspi	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	345 461	18 356
AS Linnaehitus	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	197 769	0
AS Järva Teed	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	20 257	0
OÜ Hiiu Teed	AS-i Eesti Ehitus tütaretevõtte	5 716	0
OÜ Unigate	AS-i EE Grupp sidusettevõtte	2 122 666	0
OÜ Luman ja Pojad	AS-i EE Grupp aktsionär	449	0
Luman Toomas	AS-i EE Grupp juhataja	1 885	0
Mats Egon	AS-i EE Grupp nõukogu liige	5 339	0
Kokku		52 825 959	40 378

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkiri antud ainult identifitseerimiseks

Date/kuu/päev 31.03.2004

Signature/alkimine RLM

KPMG, Tallinn

27/32

Aruandeaastal tagastas AS Eesti Ehitus AS-le EE Grupp lühiajalise laenu jäägi summas 19 000 000 krooni ja intressitulused on kajastatud kasumiaruandes 2003. aastal summas 1 378 220 krooni. Vastavalt ostu-müügi lepingule tasus AS Eesti Ehitus 16 500 000 krooni tütarettevõtete soetamise eest. Lõppmakse suurus 2004. aastal on 20 161 500 krooni.

Aruandeaastal andis AS EE Grupp laenu OÜ Eurox Ärimajale summas 25 985 000 krooni. Intressitulused on EE Grupi kasumiaruandes kajastatud 2003. aastal summas 1 428 173 krooni.

2003. aastal andis AS EE Grupp laenu OÜ-le Unigate summas 2 000 000 krooni. Intressitulused on EE Grupi kasumiaruandes kajastatud 2003. aastal summas 122 666 krooni.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2003. aastal makstud tasu kokku 4 815 301 krooni.
Kontserni nõukogu liikmetele maksti 2003. aastal nõukogu liikme tasu kokku 558 000 krooni.

AS EE Grupp, AS Eesti Ehitus ja Tallinna Linn on Nõmme Erahariduse Sihtasutuse asutajad. AS Eesti Ehitus on Nõmme Erahariduse Sihtasutusega sõlminud viieks aastaks sponsorlepingu, mille kohaselt sihtasutus kohustub reklaamima ja propageerima AS-i Eesti Ehitust kui sponsorit oma korraldatavatel üritustel. Igaaastane makstav summa Nõmme Erahariduse Sihtasutusele vastavalt lepingule on 800 000 krooni.

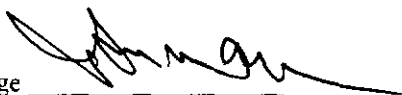
Lisa 24. Riskid

Ettevõtte finantsaktiivid koosnevad peamiselt rahast, turukõlblikest väärtpaberitest ja muudest nõuetest. Finantskohustused koosnevad peamiselt laenudest, kapitalirendi kohustustest ja tarnijatele tasumata arvetest.

Kontserni põhiline likviidsusrisk on seotud võimega tasuda õigeaegselt kohustused pankade, liisingfirmade ja tarnijate ees. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse panga kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides. Ehitustegevuse finantseerimine toimub põhiliselt tellijate ettemaksete ja finantseerimisgraafikute järgsete maksetega. Vajadusel toimub finantseerimine laenu abil.

Ehitustegevuse riskid maandatakse ehitustööde koguriskikindlustusega ning vastutuskindlustusega. Kindlustatud on kõigi kontserni kuuluvate ettevõtjate materiaalsed varad. Töötajate kasuks on sõlmitud õnnetusjuhtumikindlustused aktsiaseltsides EE Grupp, Eesti Ehitus ja Aspi. AS-s Linnaehitus on töötajate õnnetusjuhtumikindlustused sõlmitud ettevõtte kasuks.

Juhatus liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2004

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

11. 06. 2004

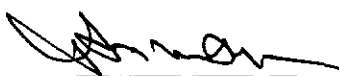
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele

AS EE Grupp juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Toomas Luman

juhataja



30.03 2004

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



27. 04. 2004

Mait Schmidt

nõukogu liige



27. 04. 2004

Liivi Luman

nõukogu liige



27. 04. 2004

Meelis Milder

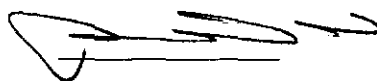
nõukogu liige



27. 04. 2004

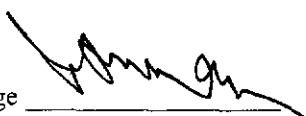
Jüri Raidla

nõukogu liige



27. 04. 2004

Juhatuse liige



11.06.2004

Audiitori järeldusotsus**AS EE Grupp aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS EE Grupp (edaspidi "emaettevõtte") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannet ja AS EE Grupp konsolideerimisgrupi (edaspidi "kontsern") 31. detsembril 2003 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud aruanded, mis on esitatud koos kajastamiseks nii emaettevõtte kui ka kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid, on toodud lehekülgedel 5 kuni 28 ning nende õigsuse eest vastutab emaettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang emaettevõtte konsolideerimata raamatupidamise aastaaruande ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

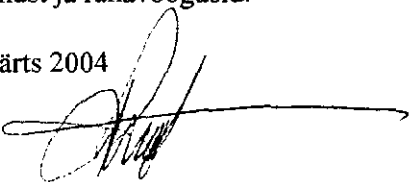
Emaettevõtte

Oleme seisukohal, et ülalmainitud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt emaettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

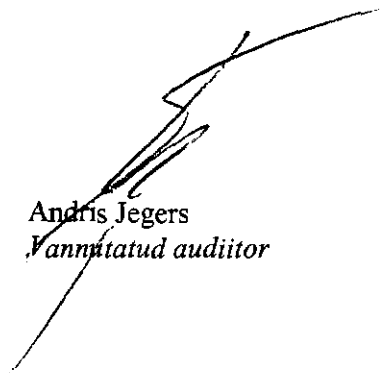
Kontsern

Oleme seisukohal, et ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 31. märts 2004



Andres Root
Vannutatud audiitor

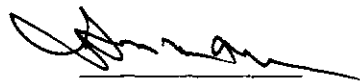


Andris Jegers
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

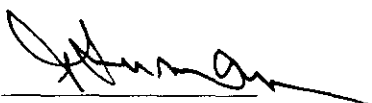
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	61 163 447
2003. aasta puhaskasum	17 723 875
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2003	78 887 322
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	23 000 000
Reservkapitali moodustamiseks	886 194
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	55 001 128

Toomas Luman juhataja



30.03. 2004

Juhatuse liige



Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS EE Grupp üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (30.04.2004) seisuga oli alljärgnev:

1. OÜ Luman ja Pojad

Äriregistrikood:	10377935
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	600 000
Aktsia nimiväärtus:	10

2. Luman Toomas

Isikukood:	35910300301
Aadress:	Pargi 37B, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	1 600 000
Aktsia nimiväärtus:	10

3. Mats Egon

Isikukood:	35403020315
Aadress:	Looklev tee 24, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	1 200 000
Aktsia nimiväärtus:	10

4. Schmidt Mait

Isikukood:	36009220336
Aadress:	Vabaduse pst.109, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	600 000
Aktsia nimiväärtus:	10