

17 -06- 2005

80

Maidli Juhani
KONTROLLITUD

AS Eesti Ehitus

**Konsolideeritud majandusaasta aruanne
2004**

17 -06- 2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	AS Eesti Ehitus
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Narva mnt 24, Tallinn 10120
Telefon	372 6 400 450
Faks	372 6 312 229
Elektronpost	<u>eestiehitus@eestiehitus.ee</u>
Kodulehekülg	<u>www.eestiehitus.ee</u>
Põhitegevusala	Ehituse peatöövõtt
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Tegevjuht *	Jaano Vink
Audiitor	KPMG Estonia

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

Juhatuses liige



17 -06- 2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Juhatuse deklaratsioon	7
Bilanss	8
Kasumiaruanne	10
Rahavoogude aruanne	11
Omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	13
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	18
Lisa 3. Mitmesugused nõuded	18
Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused	18
Lisa 5. Varud	18
Lisa 6. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	19
Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	21
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 9. Materiaalne põhivara	22
Lisa 10. Immateriaalne põhivara	24
Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent	24
Lisa 12. Muud võlakohustused	25
Lisa 13. Viitvõlad	25
Lisa 14. Lühiajalised eraldised	26
Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused	26
Lisa 16. Pooleliolevad ehituslepingud	27
Lisa 17. Potentsiaalsed kohustused	27
Lisa 18. Omakapital	27
Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	28
Lisa 20. Tagatised ja panditud vara	28
Lisa 21. Bilansivälised kohustused	28
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega	29
Lisa 23. Riskid	31
Lisa 24. Finantsnäitajate arvutamise metoodika	31
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele	32
Audiitori järeldusotsus	33
Kasumi jaotamise ettepanek	34
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	35



17 -06- 2005

Probleemsema valdkonnana peab mainima struktuurimuutusi Aspis, kus me planeeritud ümberkorraldustega ei suutnud sammu pidada kiirete mahukasvudega ning seatud ülesannete lõpetamine jääb 2005. aastasse.

AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtted seisuga 31.12.2004 on:

AS Linnaehitus	Eesti	51%
AS Aspi	Eesti	52,94%
AS Järva Teed	Eesti	52,94%
OÜ Hiiu Teed	Eesti	52,94%
OÜ EE Elekter	Eesti	100%
OÜ Eurocon	Eesti	100%
Eurocon Ukraine LLC	Ukraina	100%

Tegevuse laienemine

Meie missiooniks on pakkuda oma klientidele parimaid terviklahendusi hoonete ja rajatiste ehitamisel, arendamisel ning haldamisel, aidates neil seeläbi järjekindlalt kasvatada oma vara väärtust.

Kui lisada juba eespool mainitud osaluse omandamine OÜ-s Mapri Projekt, siis loodame lähiaastatel nende otsuste mõjul kontsernile täiendavat käibe ning kasumlikkuse kasvu.

Oleme jätkuvalt täiendamas oma oskusi ja organisatsiooni uute infotehnoloogiliste lahendustega. Soetasime 2004. aastal ning juurutame järkjärgult projektide planeerimistarkvara PlaNet. Täiesti uue IT-arendusena loodi

Juhatuses liige

ehituskontserni vajadustele vastav kirjade ning lepingute register, mis annab võimaluse seonduvate protsesside optimeerimiseks ning võimaldab tõhusamalt analüüsida hanketegevust.

17-06-2005

Sotsiaalne vastutustunne ja avatus

Eesti Ehitus on läbi aegade püüdnud võimaluste piires pöörata tähelepanu ka otseselt oma majandustegevusega mitteseotud eluvaldkondade (haridus, kultuur, tervishoid) toetamisele. Lisaks eelnevatel aastatelgi edukalt toimunud toetusprogrammidele sõlmis Eesti Ehitus 2004. aastal 3-aastased lepingud Tallinna Linnateatriga kogusummas 300 000 krooni ning purjetamise 470 klassiliiduga summas 150 000 krooni. Samuti oleme otsustanud toetada laste arengut läbi spordiklubi Condor aastatel 2005-2007 kokku 300 000 krooniga. Linnaehitus on ka 2004. aastal toetanud pikamaasuusatajat Raul Ollet isikliku sponsorina 100 000 krooniga aastas.

Üldised majandustulemused

Käive ja kasum

Ettevõtte nõukogu seadis juhatusel kontserni 2004. aasta käibeesmärgiks 1,2 miljardit krooni ning puhaskasumieesmärgiks 47 miljonit krooni. Emaettevõtte vastavateks eesmärknäitajateks olid 700 miljonit krooni käivet ja 30 miljonit krooni puhaskasumit.

Kontserni tegelikeks näitajateks kujunesid 1,588 miljardit krooni käivet ning 49,3 miljonit krooni puhaskasumit. Käibe osas olid suurimateks panustajateks emaettevõtte 741,3 miljoni krooniga ja tütarettevõtte AS Aspi 577,3 miljoni krooniga. Käibemahu hüppelise kasvu kõrval on siiski rõõmustavam kontserniettevõtete ühtlane ärikasumi maht – emaettevõttel 26 miljonit, Linnaehitusel 29,8 miljonit ja Aspil 33,5 miljonit kroonil, mis löid hea eelduse kontserni puhaskasumieesmärgi täitmiseks.

Nagu nähtus eeltoodust, täitis emaettevõtte paraja varuga käibeesmärgi; veidi jäi siiski puudu kasumieesmärgi täitmisest – puhaskasuminumbriks kujunes 24,3 miljonit krooni. Kui siia lisada Eesti Ehituse projektmeeskonna poolt teostatud tööd, mis kajastatati Eurocon Ukraine LLC tulemiarvestuses, kujunes emaettevõtte organisatsiooni poolt toodetud puhastulemiks 29 miljonit krooni.

Lõpetamata ehituslepingute maht 2005. aastaks bilansipäeva seisuga on 812 mln krooni (emaettevõttes 374 mln krooni), seega peaksid olema loodud piisavad eeldused 2005.a. plaanide täitmiseks.

Kontsern 2004 ja 2003:

Käibe kasv:

47,5% / 9,3%

Brutokasumimäär:

9,6% / 10,1%

Puhaskasumimäär:

3,1% / 2,5%

Rahavoo juhtimine

2004.a. rahavoogu enim mõjutanud asjaoludeks olid struktuuraalsed muutused äritegevuse rahavoos ning intensiivse investeerimistegevuse rahastamine.

Vaadates äritegevuse rahavoogu, võib tõdeda, et 2004. aastal toimus kerge nihe ebastabiilsuse poole – arveldused klientide / tellijatega sidusid aastalõpu seisuga eeldatust enam raha, samuti oli harjumuspärasest enam vahendeid lõpetamata toodangu all. Eelnevast tekkinud defitsiiti finantseeriti peaaesjalikult käibemahuga koos kasvanud kreditoorse võlgnevuse ning alltöövõtjate akteerimistempo juhtimise arvelt.

Investeerimistegevuse osas tuleb ära märkida emaettevõtte hoogsat tegutsemist elukondlike kruntide soetamisel, mida tehti 29,7 miljoni krooni eest ning rahastati 8 miljoni ulatuses EE Grupi ning 6,5 miljoni krooni ulatuses Hansapanga laenuga.

2005.aastal tuleb enim tähelepanu pöörata arvestuslike kulude taseme (ehk alltöövõtjate akteerimistempo) normaliseerimisele ning sellega kaasneva kasvava rahavajaduse ärafinantseerimisele. Samuti tuleb arvestada Eesti Ehituse dividendipoliitilist eesmärki maksta igal aastal omanikule välja kuni 30 miljonit krooni dividende. Lisaks on oluline olla jätkuvalt valmis soetama eluhoonete ehituseks sobivaid krunte.

Kontsern 2004 ja 2003

Netorahavood äritegevusest:

87,5 mln / 133,5 mln

Käibekapitali osakaal käibest:

3,6% / 3,8%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja:

1,17 / 1,21

Varad ja tootlus

Arvestades kontserni märkimisväärselt investeerimistegevust, kus eelnevatel aastatel on märkimisväärselt masinatesse ja seadmetesse vahendeid paigutanud AS Aspi ning 2004.a. tegutses aktiivse soetajana emaeettevõtte, jälgime me jätkuvalt hõivatud kapitali tootlust ning selle suhtarvu jätkuv paranemine aitab hinnata senise tegevuse õigsust.

Paranenud on ka omakapitali tootlus, kuid selle taseme hoidmiseks tuleb koostöös EE Grupiga tegutseda kindlasti jõulisemalt kinnisvaraarenduse sektoris, kus kontserni mahud pole suurimate konkurentidega võrreldes samades suurusjärgudes.

17-06-2005
Kontsern 2004 ja 2003
Omakapitali osakaal: 18,4% / 19,7%
Omakapitali tootlus (ROE): 50,5% / 37,9%
Hõivatud kapitali tootlus (ROCE): 20,4% / 12,2%

Finantsnäitajate arvutamise metoodika selgitusi vt lisa 24.

Eksport

Nagu ka eelmisel perioodil, nii ka 2004 aastal tegutseti välisturgudest vaid Ukrainas ning ettevõtte käibest moodustas eksport 3 % (emaeettevõttes 6,5%). Lisaks tegevuse käigus saadud olulisele lisale kogemustepagasis otsustati aasta lõpus tugevdada veelgi Ukraina suunal tegutsevat meeskonda ning alates jooksva aasta algusest tegeleb nende küsimustega ka Eestis eraldi tütarettevõtte OÜ Eurocon

Organisatsioon ja personal

Panus professionaalsuse kasvule

2004. aasta kulutused kontserniettevõtete töötajate koolitusele ulatusid 697 tuhande kroonini. Kui 2003. aastal keskendusime enim töötajate infotehnoloogialasele täiendamisele, siis aruandeperioodi rõhuasetus oli eelkõige erialasel koolitusel nii kontsernisiseselt kui ka väljaspool. Tulevikus oleks eesmärk veelgi enam fokuseerida oma valikuid spetsiaalkoolitustele inimeste oskuste tõstmiseks, lähtudes igapäev kitsamast rollist ettevõttes.

Oluliseks faktoriks, kus nii oma tegevust kui turul toimuvat analüüsida, on kindlustusvaldkond, mille osas keerukad olud Sillamäe sadama ehitusel sunnivad kindlasti tulevikus suhtuma veelgi kriitilisemalt võimalikesse riskidesse ja kaasnevasse protsessi tervikuna.

Personal ja töötasud

Eesti Ehituse insenertehnilise personali hulk kasvas 2004 aastalgi jõudsalt - 91 töötajani, jäädes samas siiski pisut alla reaalsele vajadusele, mis kaasnes töömahtude olulise kasvuga. Täna näeme insenertehniliste töötajate arvu jätkuvat suurenemist vähemalt 100-i, et tagada piisav võime kvaliteetse teenuse pakkumiseks. Ka kontserni keskmine töötajate arv kasvas 2004. aastal, ulatudes 602 (emaeettevõttes 134) inimeseni, töötasude kulud koos maksudega moodustasid 131 mln krooni (emaeettevõttes 49 mln krooni).

Nõukogud ja juhatused

AS Eesti Ehitus juhatus on viieliikmeline ning sellesse kuuluvad kõigi strateegiliselt oluliste valdkondade juhid, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel, milline oli kokku 4,1 mln krooni. Juhatusel ei oma osalusi üheski Eesti Ehitusega omandi kaudu seotud äriühingus.

Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.

Ka Eesti Ehituse nõukogu töötab viieliikmelisena. 2004. aastal olid nõukogu liikmete tasude summa kokku 360 000 krooni.

AS-i Linnaehitus juhatus on ühe- ning nõukogu kolmeliikmeline. Juhatusel liikme ja nõukogu esimehe tasud 2004. aastal olid kokku 1 458 640 krooni. Nõukogu liikmetele tasu ei maksta, juhatuse ja nõukogu liikmetele pole lepingu lõpetamisel hüvitisi ette nähtud.

Nii AS-i Aspi juhatus kui ka nõukogu koosnevad kolmest liikmest. Juhatusel liikmed töötavad töölepingu alusel, nõukogu liikmetele tasu ei maksta.

OÜ EE Elekter ja OÜ Eurocon juhatused koosnesid ühest liikmest, tasusid neile ei makstud.

2005. aasta

17 -06- 2005

Põhitähelepanu efektiivsuse kasvule

Kindlasti saab 2005. aastal olulise hoo sisse töötajate koolitus ametioskuste kasvatamisel, mille ühe näitena võib tuua keskastmejuhtide arengukoolituse koostöös Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse ning EBS-ga. Lisaks kavandame tugevdada oma kvaliteediosakonna tööd nii uute spetsialistide palkamise kui ka nende tööle täpsema sisu andmisega, mis võimaldaksid suurendada projektimeeskondadele antavat tuge kvaliteetse teenuse osutamisel meie klientidele.

Edasine laienemine

2005 aastal ei näe Eesti Ehitus ette laienemist uutele välisurgudele, püüame keskenduda oma Ukraina tegevuse tõhustamisele ja kaasnevate riskide vähendamisele. Viimaseks andsid tubli annuse optimismi ka positiivsed arengud Ukraina 2004 aasta poliitilisel maastikul seoses presidendivalimisega.

Finantseesmärgid

Ehitusturg Eestis näitab 2005. aastal endiselt kasvutrendi, kuigi aasta esimeste kuude põhjal ei julgeks nii tõsiseid mahtude kasve loota kui möödunud aastatel. Euroopa Liiduga ühinemise järel oodatud suuremad investeeringud tööstusse, logistikasse ja infrastruktuuridesse on seni jäänud veel ootusteks ning kindlasti saab siin määravaks riigi- ja kohalike omavalitsuste suutlikkus ses vallas tulemuslikult tegutseda. Elamuehituse vallas on tegevus stabiliseerunud ning kindlasti hakkab esiplaanile kerkima tegutsejate professionaalsus. Ehituskontsern on koostöös emaettevõttega teinud põhjalikke ettevalmistusi sisenemaks ka sellele turule ning 2005. aasta peab näitama, kas see ka õnnestub.

Eesti Ehituse nõukogu on kontserni 2005. aasta käibe eesmärgiks seadnud 1700 mln krooni (sh emaettevõtte vastavaks numbriks 840 mln krooni). Käiberentaablus tuleb tõsta 3.7 % -ni.



Jaano Vink
Juhatuse esimees

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

AS Eesti Ehitus juhatus deklareerib oma vastutust AS Eesti Ehituse (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (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 15.03.2005, on Emaettevõtte ja Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AS Eesti Ehitus ja tütaretevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink juhatuse esimees 15.03.2005

Avo Ambur juhatuse liige 15.03.2005

Andri Hõbemägi juhatuse liige 15.03.2005

Toomas Jõgeva juhatuse liige 15.03.2005

Ando Voogma juhatuse liige 15.03.2005

Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 15.03.2005
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Bilanss

VARAD	Lisa	Kontsern		Emaettevõte	
		31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	2	113 732 445	114 381 479	40 104 897	47 428 447
Nõuded ostjate vastu					
Ostjatelt laekumata arved		139 767 402	63 683 823	43 996 054	17 631 278
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-16 438	-3 370	0	-1 470
Kokku nõuded ostjate vastu		139 750 964	63 680 453	43 996 054	17 629 808
Mitmesugused nõuded					
Nõuded ema- ja tütarettevõtete ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	22	9 734 379	7 334 628	23 806 574	7 582 113
Nõuded sidusettevõtete vastu	22	926	562	926	562
Muud lühiajalised nõuded		15 090 089	935 990	1 530 528	299 135
Tellijatelt saadaolevad summad	16	34 810 139	18 938 325	22 040 333	1 665 444
Kokku mitmesugused nõuded	3	59 635 533	27 209 505	47 378 361	9 547 254
Viitlaekumised					
Intressid		9 095	84 263	0	0
Muud viitlaekumised		101 220	0	0	0
Kokku viitlaekumised		110 315	84 263	0	0
Ettemaksed					
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4 055 242	0	4 413 109	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		1 500 242	799 478	112 446	387 714
Kokku ettemaksed		5 555 484	799 478	4 525 555	387 714
Varud					
Tooraine ja materjal		9 117 790	4 188 420	4 297 761	315 453
Lõpetamata toodang		43 137 561	14 997 745	9 075 945	4 644 156
Müügiks ostetud kaubad		0	26 542	0	26 542
Ettemaksed tarnijatele		11 729 188	12 753 486	4 253 428	4 828 468
Kokku varud	5	63 984 539	31 966 193	17 627 134	9 814 619
Käibevara kokku		382 769 280	238 121 371	153 632 001	84 807 842
Põhivara					
Pikaajalised finantsinvesteeringud					
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	6	0	0	90 301 201	84 939 275
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	7	109 900	77 893	109 900	77 893
Mitmesugused pikaajalised nõuded		0	2 613 458	0	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		109 900	2 691 351	90 411 101	85 017 168
Kinnisvarainvesteeringud	8	37 517 316	9 532 881	29 586 514	349 330
Materiaalne põhivara					
Maa		860 410	860 410	439 822	439 822
Ehitised		13 403 172	8 819 608	5 792 516	5 792 516
Masinad ja seadmed		147 220 592	136 345 505	11 134 265	11 032 443
Muu inventar, tööriistad		25 504 622	21 627 927	7 776 068	7 999 284
Põhivara akumuliseeritud kulum (miinus)		-88 675 986	-72 564 078	-17 720 449	-17 744 642
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		238 909	0	0	0
Kokku materiaalne põhivara	9	98 551 719	95 089 372	7 422 222	7 519 423
Immateriaalne põhivara					
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara		316 942	113 615	97 132	96 195
Positiivne firmaväärtus		13 157 193	18 774 549	0	0
Kokku immateriaalne põhivara	10	13 474 135	18 888 164	97 132	96 195
Põhivara kokku		149 653 070	126 201 768	127 516 969	92 982 116
VARAD KOKKU		532 422 350	364 323 139	281 148 970	177 789 958

Juhatuses liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....Ming.....

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	Kontsern		Emettevõtte 2005	
		31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Võlakohustused					
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	12	15 137 275	20 009 351	10 000 000	20 000 000
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	11	22 502 199	15 087 206	131 652	67 414
Kokku võlakohustused		37 639 474	35 096 557	10 131 652	20 067 414
Ostjate ettemaksed toodete ja teenuste eest		543 317	169 685	0	0
Võlad hankijatele		145 205 415	78 391 645	69 544 820	23 792 904
Mitmesugused võlad					
Võlad ema- ja tütarettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	22	1 873 693	21 436 857	23 742 176	22 288 243
Võlad sidusettevõtjatele	22	40 539	27 206	40 539	27 206
Muud lühiajalised võlad		1 155	18 025	0	0
Kokku mitmesugused võlad		1 915 387	21 482 088	23 782 715	22 315 449
Maksuvõlad	4	10 639 605	11 117 585	1 919 298	5 512 563
Viitvõlad					
Võlad töövõtjatele		24 375 940	15 300 537	11 256 040	5 366 234
Muud viitvõlad		4 568 542	3 698 653	2 801 787	2 708 806
Kokku viitvõlad	13	28 944 482	18 999 190	14 057 827	8 075 040
Lühiajalised eraldised					
Võlad tellijatele	16	50 680 554	3 721 174	13 530 712	2 607 168
Garantiitööde eraldised		2 246 522	2 540 720	1 333 226	1 997 719
Arvestuslikud kulud		48 406 014	25 282 104	33 058 159	20 257 676
Kokku lühiajalised eraldised	14	101 333 090	31 543 998	47 922 097	24 862 563
Lühiajalised kohustused kokku		326 220 770	196 800 748	167 358 409	104 625 933
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised võlakohustused					
Laenud ja kapitalirendi kohustused	11	32 490 550	34 576 927	6 645 131	114 600
Muud pikaajalised võlad					
Võlad emettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	22	8 000 000	0	8 000 000	0
Muud pikaajalised võlad		168 699	344 094	168 699	344 094
Muud pikaajalised võlad kokku	15	8 168 699	344 094	8 168 699	344 094
Muud eraldised	14	2 304 565	1 199 207	1 247 983	829 150
Pikaajalised kohustused kokku		42 963 814	36 120 228	16 061 813	1 287 844
Kohustused kokku		369 184 584	232 920 976	183 420 222	105 913 777
Vähemusosa		65 509 018	59 525 982	0	0
OMAKAPITAL					
Aktsiakapital nimiväärtuses		30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Reservid					
Kohustuslik reservkapital		3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		15 947 140	11 726 649	15 947 140	11 726 649
Aruandeaasta kasum		49 316 083	27 220 491	49 316 083	27 220 491
Realiseerimata kursivahed		-534 475	-70 959	-534 475	-70 959
Omakapital kokku	18	97 728 748	71 876 181	97 728 748	71 876 181
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		532 422 350	364 323 139	281 148 970	177 789 958

Initialed for identification purposes only

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005

Signature/alkiri.....MMy

KPMG, Tallinn

Juhatuses liige

9/35

Kasumiaruanne

	Lisa	Kontsern		Emaettevõte	
		2004	2003	2004	2003
Müügitulu	19	1 588 010 098	1 076 953 665	741 370 840	474 349 544
Müüdid toodangu kulu		1 435 984 589	967 786 047	690 077 382	449 639 036
Brutokasum		152 025 509	109 167 618	51 293 458	24 710 508
Üldhalduskulud		53 915 036	41 965 178	23 092 223	15 901 526
Muud äritulud		1 954 199	2 376 803	152 618	545 526
Muud ärikulud		3 221 678	3 742 530	2 274 777	3 064 572
Äriksaum		96 842 994	65 836 713	26 079 076	6 289 936
Finantstulud ja -kulud					
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete					
aktsiatelt ja osadelt	6	0	0	24 986 619	21 954 363
Positiivse firmaväärtuse amortisatsioon	6	-5 617 356	-5 581 187		
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete					
aktsiatelt ja osadelt	7	32 007	132 656	32 007	132 656
Intressikulud		-3 189 628	-3 741 582	-890 541	-1 258 876
Kahjum valuutakursi muutustest		-1 658 019	-126 681	-19 028	-126 681
Muud finantstulud ja -kulud		1 437 336	753 560	476 726	229 093
Kokku finantstulud ja -kulud		-8 995 660	-8 563 234	24 585 783	20 930 555
Kasum enne tulumaksustamist		87 847 334	57 273 479	50 664 859	27 220 491
Tulumaks		14 709 390	5 204 325	1 348 776	0
Vähemusosa		-23 821 861	-24 848 663	0	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		49 316 083	27 220 491	49 316 083	27 220 491

Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

17 -06- 2005

Rahavoogude aruanne

	Kontsern		Emaettevõte	
	2004	2003	2004	2003
Rahavood äritegevusest				
Puhaskasum	49 316 083	27 220 491	49 316 083	27 220 491
Korrigeerimised				
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 407 837	18 895 390	1 319 343	1 265 194
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto	-1 271 523	-1 666 225	-54 378	-146 271
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	65 260	0	3 446
Kasum/kahjum tütarettevõtete aktsiatelt	0	0	-24 986 619	-21 954 363
Kasum/kahjum sidusettevõtete aktsiatelt	-32 007	-132 656	-32 007	-132 656
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-69 096 563	40 839 817	-16 091 557	-3 921 119
Mitmesuguste nõuete muutus	-25 150 168	35 908 530	-37 731 107	51 204 246
Maksude ettemaksed	-4 055 242	4 844 575	-4 482 686	3 471 545
Ettemakstud kulud	-700 764	1 098 128	275 268	-125 940
Varude muutus	-32 018 346	-11 768 712	-7 812 516	-6 152 565
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	67 187 402	-14 357 036	45 751 916	-25 932 139
Mitmesuguste kohustuste muutus	594 799	-2 611 774	21 628 766	-6 193 389
Maksuvõlad	-477 980	4 865 698	-3 523 688	4 139 604
Muud võlad	80 839 742	30 304 457	18 898 506	38 587 579
Kokku rahavood äritegevusest	87 543 270	133 505 943	42 475 324	61 333 663
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-14 915 659	-7 999 541	-999 815	-2 556 053
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-29 748 864	-3 847 516	-29 301 804	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	1 460 246	10 524 757	184 070	169 895
Tütar- ja sidusettevõtete ost	-20 161 500	-16 770 000	-20 161 500	-16 770 000
Tütar- ja sidusettevõtete müük	0	2 150 000	0	2 150 000
Antud laen	0	0	-100 000	0
Antud laenu tagasimaksed	0	280 000	0	280 000
Laekunud dividendid	0	0	19 161 177	10 905 717
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-63 365 777	-15 662 300	-31 217 872	-5 820 441
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laen	36 512 571	26 665 873	24 019 723	22 456 522
Saadud laenude tagasimaksed	-19 519 723	-21 456 522	-19 519 723	-21 456 522
Kapitalirendi põhiosa maksed	-18 819 375	-26 620 208	-81 002	-57 058
Makstud dividendid	-23 000 000	-21 000 000	-23 000 000	-10 905 717
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 826 527	-42 410 857	-18 581 002	-9 962 775
RAHAVOOD KOKKU	-649 034	75 432 786	-7 323 550	45 550 447
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	114 381 479	38 948 693	47 428 447	1 878 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-649 034	75 432 786	-7 323 550	45 550 447
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 732 445	114 381 479	40 104 897	47 428 447

Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/allkiri.....[Signature].....
KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

Emaettevõtte ja kontserni

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Valuutakursi muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	30 000 000	3 000 000	0	22 632 366	55 632 366
Aruandeperioodi puhaskasum			0	27 220 491	27 220 491
Väljakuulutatud dividendid			0	-10 905 717	-10 905 717
Valuutakursi muutuste mõju konsolideerimisel			-70 959		-70 959
Saldo 31.12.2003	30 000 000	3 000 000	-70 959	38 947 140	71 876 181
Aruandeperioodi puhaskasum				49 316 083	49 316 083
Väljakuulutatud dividendid				-23 000 000	-23 000 000
Valuutakursi muutuste mõju konsolideerimisel			-463 516		-463 516
Saldo 31.12.2004	30 000 000	3 000 000	-534 475	65 263 223	97 728 748

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only
Alkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/alkiri.....[Signature].....
KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Eesti Ehitus (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (Kontsern) 2004.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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Kontserni ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

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.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid. AS Eesti Ehitus kuulub AS EE Grupi kontserni, kes koostab omakorda konsolideeritud majandusaasta aruande, milles elimineeritakse kõik kontsernisisesed käibed ja kasumid. Seega ei ole AS Eesti Ehitus kontseriaruandes elimineeritud sisemisi kasumeid ettevõtete vahel, kes kuuluvad AS EE Grupi kontserni, aga ei kuulu AS Eesti Ehituse kontserni.

Konsolideerimine Emaettevõtte aruannetes

Emaettevõtte investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse 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 jooksval või järgneval perioodil.

Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/allkiri.....KPMG.....
KPMG, Tallinn

17-06-2005

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 kulusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist sii, 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, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- 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 hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. 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 ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, 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. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruande allahindluse perioodi müüdud toodangu kuludes.

Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

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 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 ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algsest hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

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 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, määraes 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	20%-33%	3-5 aastat

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

Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Mäkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele 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	33%	3 aastat
Positiivne firmaväärtus	20%	5 aastat

Firmaväärtus

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandaja soetusmaksumus ületab omandatud netovara reaalkasutuse. Tütar- või sidusettevõtte soetamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse emaettevõtja finantsaruannetes kirjetel *Tütar-ettevõtjate või sidusettevõtjate aktsiad ja osad* ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil eeldatava tulutoova perioodi jooksul, mis on 5 aastat. Positiivse firmaväärtuse amortisatsiooni kajastatakse saldeerituna tuluga finantskuludes või -tuludes. Kontserniaruandes võetakse positiivne firmaväärtus arvele immateriaalse põhivarana ja amortiseeritakse 5 aasta jooksul.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara ületab omandaja soetusmaksumust. Negatiivset firmaväärtust kajastatakse bilansis negatiivse varana ja amortiseeritakse tulusse sõltuvalt negatiivse firmaväärtuse tekkimise põhjustest.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete osaluse omandamisel rakendatakse korrigeeritud ostumeetodit. Selle meetodi tulemusel tekkinud omandava ettevõtte omakapitali suurenemist või vähenemist kajastatakse bilansikirjel *Ülekurss*. Juhul, kui kirjel *Ülekurss* eelnevalt kajastatud positiivne jääk ei ole piisavalt korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel tekkinud vahe mahaarvamiseks, kajastatakse seda ületavat osa kirje *Eelmiste perioodide jaotamata kasum* vähendusena.

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. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Juhatusel liige _____

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....MMP.....

KPMG, Tallinn

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.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 24/76 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud aastaaruande 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 2004 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 ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2004 ja aruande koostamise kuupäeva 15.03.2005 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.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri..... M. M.

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

17 -06- 2005

	Osakute arv 31.12.2004	Kontsern		Emaettevõte	
		31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Raha ja pangakontod		78 520 295	103 049 412	40 104 897	47 428 447
Hansa Intressifondi osakud soetusmaksumuses		34 789 377	10 913 388	0	0
Hansa Intressifondi osakud õiglasest väärtuses	254 515	35 212 150	11 332 067	0	0
Kokku		113 732 445	114 381 479	40 104 897	47 428 447

Lisa 3. Mitmesugused nõuded

Nõuete kohta ema- ja tütarettevõtetele, sidusettevõtetele ning teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on täpsem informatsioon lisa 22.

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud garantiinõuded, mille tasumistähtaeg on 2005. aasta jooksul.

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

Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	Kontsern				Emaettevõte			
	31.12.2004		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2003	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	4 049 694	0	0	2 333 033	4 320 657	0	0	3 649 475
Üksikisiku tulumaks	0	4 243 591	0	3 452 839	0	741 171	0	716 170
Sotsiaalmaks	0	5 960 743	0	4 802 902	0	1 088 922	0	1 017 485
Töötuskindlustusmaks	0	248 993	0	198 795	0	43 445	0	40 265
Kogumispensioni makse	0	186 278	0	110 811	0	45 760	0	30 858
Ettevõtte tulumaks	5 548	0	0	115 702	92 452	0	0	58 310
Loodusvara maks	0	0	0	103 503	0	0	0	0
Kokku	4 055 242	10 639 605	0	11 117 585	4 413 109	1 919 298	0	5 512 563

Lisa 5. Varud

Varude grupp	Kontsern		Emaettevõte	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Tooraine ja materjal	9 117 790	4 188 420	4 297 761	315 453
Lõpetamata toodang	43 137 561	14 997 745	9 075 944	4 644 156
Ettemaksed Hankijatele	11 729 188	12 753 486	4 253 429	4 828 468
Ostetud kaubad müügiks	0	26 542	0	26 542
Kokku	63 984 539	31 966 193	17 627 134	9 814 619

Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only

Vikirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri..... MPM

KPMG, Tallinn

Materjalide jääk emaettevõtte bilansis summas 4 297 761 krooni ning kontserni bilansis summas 9 117 790 krooni koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks soetatud seadmetest ja materjalidest.

Lõpetamata toodanguna on emaettevõtte bilansis kajastatud lõpetamata ehitusprojektide kulud summas 9 075 944 krooni. Vastav summa kontserniarvestuses on 43 137 561 krooni ja see moodustub samuti bilansipäeva seisuga lõpetamata ehitusprojektide kuludest.

Ettemaksed hankijatele summas 4 253 429 krooni emaettevõtte bilansis ja summas 11 729 188 krooni kontsernibilansis on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 6. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

Kontserni kontroll

Emaettevõtte kuulub 100% AS-le EE Grupp, kes on ka kogu kontserni emaettevõtte.

AS Eesti Ehitus tütaretevõtted

Nimi	Asukohamaa	Osalus 2004	Osalus 2003	Aktiikapital 31.12.2004	Omakapital 31.12.2004
AS Linnaehitus	Eesti	51%	51%	5 500 000	37 843 153
AS Aspi	Eesti	52,94%	52,94%	3 400 000	99 799 610
AS Järva Teed	Eesti	52,94%	52,94%	2 000 000	6 804 786
OÜ Hiiu Teed	Eesti	52,94%	52,94%	100 000	7 311 946
OÜ EE Elekter	Eesti	100%	100%	100 000	1 808 943
OÜ Eurocon	Eesti	100%	100%	80 000	3 201 321
Eurocon Ukraine LLC	Ukraina	100%	100%	43 040	4 834 942

2005. aasta jaanuaris soetas AS Eesti Ehitus uue tütaretevõtte. Osteti 52% osahingust Mapri Projekt ning soetusmaksumus oli 4 100 000 krooni. Ostuhinnast tasuti koheselt 2 050 000 krooni, ülejäänud osa tasutakse vastavalt lepingu tingimustele kahe aasta jooksul.

Emaettevõtte

	AS Linnaehitus Eesti Vabariik	AS Aspi Eesti Vabariik	OÜ EE Elekter Eesti Vabariik	OÜ Eurocon Eesti Vabariik	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Üldehitus	Teedeehitus			
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	280580	180000	1	1	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2004	280580	180000	1	1	
Osalus 31.12.2003	51%	52,94%	100%	100%	
Osalus 31.12.2004	51%	52,94%	100%	100%	
Soetusmaksumus 31.12.2003	12 061 500	39 600 000	100 000	80 000	51 841 500
Soetusmaksumus 31.12.2004	12 061 500	39 600 000	100 000	80 000	51 841 500
Bilansiline maksumus 31.12.2003	22 495 331	61 709 078	318 427	416 439	84 939 275
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	10 489 500	9 758 205	1 652 747	3 086 167	24 986 619
Realiseerimata kursivahed	0	0	-162 231	-301 285	-463 516
Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid	11 220 000	7 941 177	0	0	19 161 177
Bilansiline maksumus 31.12.2004	21 764 831	63 526 106	1 808 943	3 201 321	90 301 201

AS Linnaehitus aktsiad soetati 2002. aastal AS-lt EE Grupp. Investeeringu soetusmaksumus summas 12 061 500 krooni on bilansipäeva seisuga täielikult tasutud. Lõplik makse 2004. aastal oli 4 061 500 krooni.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Juhatus liige [Signature]

19/35

Ostuanalüüsi põhjal tekkinud positiivsest firmaväärtusest summas 5 281 751 krooni on bilansipäeva seisuga amortiseeritud 2 816 928 krooni. 2004. aasta amortisatsioonisumma oli 1 056 348 krooni, mis kajastub kasumiaruandes finantskuluna.

Kontserni osa AS-i Linnaehitus 2004. aasta kasumist on 11 545 848 krooni, netovarast 19 300 008 krooni ja vähemusosaluse osa kasumist 11 093 070 krooni ning netovarast 18 543 145 krooni.

AS-i Aspi aktsiad soetati 2002. aastal AS-lt EE Grupp. Investeeringu soetusmaksumus summas 39 600 000 krooni on bilansipäeva seisuga täielikult tasutud. Lõpliku makse summa 2004. aastal oli 16 100 000 krooni. Ostuanalüüsi põhjal tekkinud positiivsest firmaväärtusest summas 22 855 058 krooni on bilansipäeva seisuga amortiseeritud 12 162 688 krooni. 2004. aasta amortisatsioonisumma oli 4 561 008 krooni ja on kajastatud kasumiaruandes finantskuluna.

Kontserni osa AS-i Aspi 2004. aasta kasumist on 14 319 213 krooni, netovarast 52 833 914 krooni ja vähemusosaluse osa kasumist 12 728 791 krooni ning netovarast 46 965 696 krooni. AS-i Aspi esitatud andmed on kajastatud koos tema tütarettevõtete AS Järva Teed ja OÜ Hiiu Teed andmetega.

OÜ EE Elekter 100% osalus omandati 2003. aastal AS-lt EE Grupp. Investeeringu soetusmaksumus oli 100 000 krooni.

Kontserni osa OÜ EE Elekter 2004. aasta kasumist on 1 652 747 krooni ja netovarast 1 808 943 krooni. OÜ EE Elekter andmed on esitatud koos tütarettevõtte Eurocon Ukraine LLC andmetega.

OÜ Eurocon 100% osalus omandati 2003. aastal AS-lt EE Grupp. Investeeringu soetusmaksumus oli 80 000 krooni.

Kontserni osa OÜ Eurocon 2004. aasta kasumist oli 3 086 167 krooni ja netovarast 3 201 321 krooni. OÜ Eurocon andmed on esitatud koos tütarettevõtte Eurocon Ukraine LLC andmetega.

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2004

	AS Linnaehitus	AS Aspi	OÜ EE Elekter	OÜ Eurocon
Aksia- või osakapital	5 500 000	3 400 000	100 000	80 000
Kohustuslik reservkapital	550 000	340 000	10 000	8 000
Aazio	0	186 000	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 154 235	68 825 606	233 262	374 563
Aruandeaasta kasum/kahjum	22 638 918	27 048 004	1 652 747	3 086 167
Realiseerimata kursivahed	0	0	-187 066	-347 409
Omakapital kokku	37 843 153	99 799 610	1 808 943	3 201 321
Investeeriija osa omakapitalist	51.00%	52.94%	100.00%	100.00%

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Emaettevõtte ja kontsern

	OÜ Majahaldjas
Asukoht	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	1
Osalus 31.12.2003	31,4%
Soetusmaksumus 31.12.2003	38 947
Bilansiline maksumus 31.12.2003	77 893
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	32 007
Bilansiline maksumus 31.12.2004	109 900

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2004

	OÜ Majahaldjas
Osakapital	100 000
Kohustuslik reservkapital	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	138 067
Aruandeaasta kasum/kahjum	101 933
Omakapital kokku	350 000
Investeeriija osa omakapitalist	31.40%

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

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

Emaettevõttes ja kontserniarvestuses on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud valdavalt kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud kinnistud, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

	Kontsern	Emaettevõtte
Soetusmaksumus 31.12.2003	9 536 031	349 330
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	3 150	0
Jääkmaksumus 31.12.2003	9 532 881	349 330
Soetatud aruandeaastal	29 813 484	29 301 804
Müüdud aruandeaastal	64 620	64 620
Ümberklassifitseeritud ehitusprojektiks	1 761 728	0
Soetusmaksumus 31.12.2004	37 523 167	29 586 514
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	5 850	0
Jääkväärtus 31.12.2004	37 517 317	29 586 514

Kinnisvarainvesteeringud kontserni bilansis moodustab maa jääkmaksumuses 37 433 392 krooni ja ehitised jääkmaksumuses 83 925 krooni. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas, Tartus, Järvamaal ning

Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri..... KFMG, Tallinn

Hiiu maal. Kinnisvarainvesteeringute haldamisega kontsernile olulisi kulusid ei kaasnenu ning rendikulusid ei saadud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta usaldusväärased andmed puuduvad.

Lisa 9. Materiaalne põhivara

Emaettevõte

	Maa	Ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus					
seisuga 31.12.2003	439 822	5 792 516	11 032 443	7 999 284	25 264 065
Soetused ja parendused	0	0	426 000	710 279	1 136 279
Müük ja mahakandmine	0	0	324 178	933 495	1 257 673
Soetusmaksumus					
seisuga 31.12.2004	439 822	5 792 516	11 134 265	7 776 068	25 142 671
Akumuleeritud kulum ja allahindlused					
seisuga 31.12.2003	0	1 590 899	9 865 080	6 288 663	17 744 642
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		205 845	280 992	746 643	1 233 480
Müük ja mahakandmised	0	0	324 178	933 495	1 257 673
Akumuleeritud kulum ja allahindlused					
seisuga 31.12.2004	0	1 796 744	9 821 894	6 101 811	17 720 449
Jääkmaksumus					
seisuga 31.12.2003	439 822	4 201 617	1 167 363	1 710 621	7 519 423
Jääkmaksumus					
seisuga 31.12.2004	439 822	3 995 772	1 312 371	1 674 257	7 422 222

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Mikrijastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri..... M. M.

KPMG, Tallinn

Kontsern

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus						
seisuga 31.12.2003	860 410	8 819 608	136 345 505	21 627 927	0	167 653 450
Soetused ja paren- dused	0	4 583 564	15 508 211	5 910 336	238 909	26 241 020
sh lõpetamata ehitistest ja ettemaksudest	0	0	0	0	0	0
Müük ja mahakandmine	0	0	4 633 124	2 033 641	0	6 666 765
Soetusmaksumus						
seisuga 31.12.2004	860 410	13 403 172	147 220 592	25 504 622	238 909	187 227 705
Akumuleeritud kulum						
seisuga 31.12.2003	0	1 665 685	59 246 199	11 652 194	0	72 564 078
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	308 884	18 004 245	4 146 737	0	22 459 866
Müük ja mahakandmised	0	0	4 501 165	1 846 793	0	6 347 958
Akumuleeritud kulum						
seisuga 31.12.2004	0	1 974 569	72 749 279	13 952 138	0	88 675 986
Jääkmaksumus						
seisuga 31.12.2003	860 410	7 153 923	77 099 306	9 975 733	0	95 089 372
Jääkmaksumus						
seisuga 31.12.2004	860 410	11 428 603	74 471 313	11 552 484	238 909	98 551 719

Kapitalirendi korras soetatud põhivara - kontsern

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	59 830 254	23 552 921	83 383 175
Jääkmaksumus 31.12.2004	36 765 863	18 907 783	55 673 646

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005.....

Signature/alkiri..... [Signature].....

KPMG, Tallinn

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

17 -06- 2005

Emaettevõtte ja Kontsern

	Ostetud litsentsid			Emaettevõtte
	Firmaväärtus	jms	Kontsern kokku	
Soetusmaksumus				
seisuga 31.12.2003	28 137 832	260 913	28 398 745	215 900
Soetused ja parendused	0	324 464	324 464	86 800
Soetusmaksumus				
seisuga 31.12.2004	28 137 832	585 377	28 723 209	302 700
Akumuleeritud kulum				
seisuga 31.12.2003	9 363 283	147 298	9 510 581	119 705
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	5 617 356	121 137	5 738 493	85 863
Akumuleeritud kulum				
seisuga 31.12.2004	14 980 639	268 435	15 249 074	205 568
Jääkväärtus				
seisuga 31.12.2003	18 774 549	113 615	18 888 164	96 195
Jääkväärtus				
seisuga 31.12.2004	13 157 193	316 942	13 474 135	97 132

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses.

Emaettevõttes kajastatakse immateriaalse põhivarana soetatud tarkvara. Kulumit arvestatakse lineaarselt 3 aasta jooksul.

Kontserniaruandes kajastuvad immateriaalse põhivarana soetatud tarkvara ning positiivne firmaväärtus. Positiivset firmaväärtust amortiseeritakse erinevalt muust immateriaalsest põhivarast 5 aasta jooksul. Täiendavat informatsiooni firmaväärtuse kohta vt lisa 6.

Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus	Kontsern	Emaettevõtte
Kohustus seisuga 31.12.2004	41 127 825	276 783
sh makseperiood alla 1 aasta	15 137 275	131 652
sh makseperiood 1-5 aastat	25 990 550	145 131
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed	18 819 375	81 002
Aruandeperioodil makstud intressid	1 907 000	17 411
Alusvaluuta	EEK	EEK
Maksetähtajad	iga kuu	iga kuu
Keskmine intressimäär	3,6%-5,2%	3,6%-5,2%

Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only

Vilkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

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

KPMG, Tallinn

24/35

Kapitalirendi tingimustel soetati 2004. aastal teedehitusmasinaid ja muud tehnikat. Väljaostumakseid tasuti 18 819 375 krooni ja intressikulused on kasumiaruandes kajastatud 1 907 000 krooni.
Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisas 9.

Autode kasutusrendi makseid AS-le EE Grupp on emaettevõtte aruandeperioodi kuludes 2 938 946 krooni ja Hansa Liisingule 74 826 krooni. Ruumide kasutusrendi makseid on kuludes 825 055 krooni. Majandustarkvara rendikulused AS-lt EE Grupp on aruandeaasta kuludes 2 049 157 krooni.

Kontserni kasumiaruandes on kasutusrendi makseid aruandeperioodi kuludes 14 640 240 krooni. Sellest autode kasutusrente AS-lt EE Grupp on summas 6 535 523 krooni ja teistelt ettevõtetelt 547 643 krooni. Ruumide rendi kulused on kajastatud aruandeaasta kasumiaruandes 3 249 562 krooni. Kontserni kasumiaruandes on majandustarkvara rendikulused AS-lt EE Grupp 4 494 024 krooni.

Lisa 12. Muud võlakohustused

	Kontsern		Emaettevõte	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	22 502 199	20 009 351	10 000 000	20 000 000

2004. aasta jaanuaris maksti Hansapangale laenu tagasi summas 10 mln krooni ja tagastamata jäägi osas pikendati laenu tähtaega 20. jaanuarini 2005. aastal. Bilansijärgse sündmusena pikendati laenulepingut 2005. aastal veelkord ühe aasta võrra ja intress on 3,6%.

Hansapangaga on sõlmitud arvelduskrediidileping limiidiga 10 mln krooni ning algse intressimääraga 5,7%. Arvelduskrediidilepingut pikendati 2004. aasta jaanuaris üheks aastaks uue intressimääraga 3,9% ning 2005. aasta jaanuaris veelkord üheks aastaks intressimääraga 3,6% ja lõpptähtajaga 20. jaanuar 2006.

Ühispanangaga on sõlmitud käibekapitali arvelduslaen limiidiga 20 mln krooni intressimääraga 3,9 %.

Lisa 13. Viitvõlad

	Kontsern		Emaettevõte	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töötajatele	24 375 940	15 300 537	11 256 040	5 366 234
Muud viitvõlad	4 568 542	3 698 653	2 801 787	2 708 806
Kokku	28 944 482	18 999 190	14 057 827	8 075 040

Muudes viitvõlgades on kajastatud 2004. aasta detsembrikuu eest arvestatud, kuid välja maksmata töötasudelt arvutatud maksud, mille maksmistähtaeg on 10. veebruar 2005. aastal. Viitvõlgadena on bilansis kajastatud ka muu lühiajaline võlgnevus töötajatele.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/allkiri.....[Signature].....
KPMG, Tallinn

Lisa 14. Lühiajalised eraldised

	Kontsern		Emaettevõtte	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Võlad tellijatele	50 680 554	3 721 174	13 530 712	2 607 168
Garantiitööde reserv	2 246 522	2 540 720	1 333 226	1 997 719
Arvestuslikud kulud	48 406 014	25 282 104	33 058 159	20 257 676
Kokku	101 333 090	31 543 998	47 922 097	24 862 563

Võlad tellijatele ja arvestuslikud kulud on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega valmidusastme meetodil, mille kohta saab täpsemat informatsiooni lisast 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. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga ehitusprojekti kohta ning kajastatakse bilansis lühiajalise ning pikaajalise eraldisena vastavalt garantiiperioodi lõpptähtajale.

Bilansipäeva seisuga on emaettevõtte bilansis garantiieraldis summas 1 333 226 krooni lühiajalise kohustusena ning summas 1 247 983 krooni pikaajalise kohustusena.

Kontserni bilansis on kajastatud lühiajaline garantiieraldis summas 2 246 522 krooni ja pikaajaline summas 2 304 565 krooni.

Arvestuslikud kulud on seotud pooleliolevate ehituslepingutega ja kajastavad erinevust valmidusastme järgi arvutatud kulude ning tegelike kulude vahel. Valmidusaste ehk valmidusprotsent määratakse ehitusprojekti tegeliku valmiduse põhjal, mis tähendabki, et osa kulusid on arvesse võetud hinnanguliselt.

Lisa 15. Pikaajalised võlakohustused

	Kontsern		Emaettevõtte	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
AS EE Grupp	8 000 000	0	8 000 000	0
Pikaajaline laen	6 500 000	0	6 500 000	0
Kapitalirendi maksed	25 990 550	34 576 927	145 131	114 600
Garantiitööde reserv	2 304 565	1 199 207	1 247 983	829 150
Muu pikaajaline võlgnevus hankijatele	168 699	344 094	168 699	344 094
Kokku	42 963 814	36 120 228	16 061 813	1 287 844

Emaettevõttelt EE Grupp on saadud pikaajaline laen 8 000 000 krooni intressiga 3,75% ning tagastamistähtajaga 31.05.2006. Intressikulu on kasumiaruandes kajastatud 175 833 krooni, millest bilansipäeva seisuga on tasumata 66 499 krooni.

Hansapangalt on saadud pikaajaline investeerimislaen summas 6 500 000 krooni ja intressiga 4,1%, mille tagastamistähtaeg on 30.november 2006.

Muu pikaajaline võlgnevus kajastab alltöövõtjalt kinnipeetud garantiiaja tagatise, mille maksetähtajad saavad 2006. aasta jooksul või hiljem, vastavalt alltöövõtu lepingutes fikseeritud tähtaegadele. Intresse nimetatud võlgnevustelt ei arvutata.

Pikaajaline kapitalirendi kohustus tasutakse lepingute alusel järmise viie aasta jooksul. Intressimäär on vahemikus 3,6% - 5,2%.

Garantiitööde reservi kohta vt lisa 14.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Juhatuse liige

Lisa 16. Pooleliolevad ehituslepingud

17 -06- 2005

Bilansipäeva seisuga on AS-s Eesti Ehitus pooleliolevaid ehituslepinguid kogumahas 1 102 365 941 krooni. Pooleliolevate lepingutele projektide algusest tehtud kulutuste hinnanguline kogusumma valmidusastme meetodil on 635 216 288 krooni, mis sisaldab arvestuslikke kulusid summas 33 058 159 krooni. Kuludele vastav tuluosa valmidusastme meetodil on 729 082 392 krooni. Pooleliolevate ehituslepingute teostamata osa on 373 884 549 krooni.

Aruandeaasta kasumiaruandes on emaettevõtte lõpetamata ehituslepingute müügitulu kajastatud 586 056 086 krooni ja müüdüd toodangu kulu 544 886 102 krooni.

Kontserni ulatuses on pooleliolevaid ehituslepinguid kokku 1 900 760 494 krooni. Projektide algusest on nendele tehtud kulutuste kogusumma 970 092 997 krooni, vahearveid on tellijatele esitatud 1 104 545 358 krooni ja kulutustele vastav tuluosa on 1 088 674 943 krooni. Ehituslepingute teostamata osa on 812 085 551 krooni.

Kontserni aruandeaasta kasumiaruandes on ehituslepingute valmidusastme meetodil arvatud müügitulu kajastatud 913 926 317 krooni ja müüdüd toodangu kulusid 822 500 534 krooni.

Lõpetamata ehituslepingud	Kontsern Kuni 31.12.2004	Emaettevõtte Kuni 31.12.2004
Lõpetamata ehituse kulud	970 092 997	668 274 447
Brutokasum	118 581 946	60 807 945
Müügitulu	1 088 674 943	729 082 392
Esitatud nõuded	1 104 545 358	720 572 771
Korrigeerimised	15 870 415	-8 509 621
sh nõuded tellijatele	34 810 139	22 040 333
sh võlad tellijatele	50 680 554	13 530 712

Lisa 17. Potentsiaalsed kohustused

Emaettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 65 263 223 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 15 663 174 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 49 600 049 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2005.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2004.

Lisa 18. Omakapital

OÜ Eesti Ehitus asutamisel 1989. aastal oli osakapital 200 000 rubla, mida 1990. aastal suurendati 8 000 rubla võrra. 1992. aasta rahareformi käigus hinnati osakapital ümber 20 800 kroonile ja 1994. aastal suurendati osakapitali omakapitali arvelt 5 000 000 kroonini. 1998. aastal tõsteti osakapital fondiemissiooniga 20 000 000 kroonini ja 2000. aastal suurendati rahalise sissemaksega 30 000 000 kroonini. 2000. aastal suurendati reservkapitali 1 000 000 krooni võrra.

Initialed for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri...../M/M/.....

KPMG, Tallinn

Juhatus liige

2002. aastal muudeti osahing Eesti Ehitus aktsiaseltsiks, mille põhikirjajärgseks miinimumkapitali suuruseks on 30 000 000 krooni ja maksimumkapitali suuruseks 120 000 000 krooni. Aktsiakapital on jagatud kolmele võrdse nimiväärtusega aktsiateks.

Dividende maksti 2004. aastal välja 23 000 000 krooni.

Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	Osatähtsus	Kontsern		Osatähtsus	Emaettevõtte	
		2004	2003		2004	2003
Üldehitus	64.1%	1 018 094 283	677 093 103	99.6%	738 698 634	472 191 025
Teede- ja trasside ehitus	31.5%	500 984 168	364 520 552	0.0%	0	0
Teede hooldus	4.0%	63 283 325	31 033 145	0.0%	0	0
Muud teenused	0.4%	5 648 322	4 306 865	0.4%	2 672 206	2 158 519
Kokku	100.0%	1 588 010 098	1 076 953 665	100.0%	741 370 840	474 349 544

Piirkond	Osatähtsus	2004		Osatähtsus	2004	
		2004	2003		2004	2003
Eesti	97.0%	1 539 813 417	1 048 243 080	93.5%	693 174 159	447 400 286
Ukraina	3.0%	48 196 681	28 710 585	6.5%	48 196 681	26 949 258
Kokku	100.0%	1 588 010 098	1 076 953 665	100.0%	741 370 840	474 349 544

Lisa 20. Tagatised ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on sõlmitud kommertspandi lepingud:

1. AS Eesti Ehitus vallasvarale on seatud kaks kommertspanti kogumahus 80 mln krooni Hansapanga kasuks
2. AS Linnaehituse vallasvarale on seatud kommertspandi leping väärtusega 12,5 mln krooni Hansapanga kasuks
3. AS Aspi vallasvarale on seatud kaks kommertspanti kogumahus 19,6 mln krooni Ühispaniga kasuks

Lisa 21. Bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest. Emaettevõttes on teiseks osapoolleks Hansapank ning seotud summa on bilansipäeva seisuga 77,4 mln krooni.

Kontserniarvestuses on bilansiväliseid kohustusi bilansipäeva seisuga 147,9 mln krooni ulatuses. Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kajastatud kohustusena.

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only

Võltskirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

17 -06- 2005

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

1. AS Eesti Ehituse ematettevõtte ja tema omanikud;
2. AS Eesti Ehituse tütar- ja sidusettevõtted;
3. Teised AS EE Grupp konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
4. Aktsiaseltsi juhatuse 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.

Ematettevõtte on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
AS EE Grupp	AS-i Eesti Ehitus ematettevõtte	7 278 216	120 679
AS Linnaehitus	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	57 302 156	983 596
AS Aspi	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	22 936 644	1 251 968
Eurocon Ukraine LLC	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	0	48 196 681
Eurocon OÜ	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	0	403 675
OÜ Eurox Ärimaja	AS-i EE Grupp tütarettevõtte	0	11 698 078
OÜ Lohusalu Sadam	AS-i EE Grupp tütarettevõtte	0	47 938
AS Tehnopolis Kinnisvara	AS-i EE Grupp tütarettevõtte	0	55 365 152
OÜ Luman ja Pojad	AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtte	475 992	0
OÜ Majahaldjas	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	347 649	15 355
Kokku		88 340 657	118 083 122

Müügitehingute sisuks on ehitusteenused ja kauba müük, ostetud on ehitusteenusi ja renditeenust.

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

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused
AS EE Grupp	AS-i Eesti Ehitus ematettevõtte	3 068	9 034 567
AS Linnaehitus	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	50 272	17 641 932
AS Aspi	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	172 991	5 065 677
Eurocon Ukraine LLC	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	13 273 937	0
OÜ Eurocon	AS-i Eesti Ehitus tütarettevõtte	574 995	0
OÜ Lohusalu Sadam	AS-i EE Grupp tütarettevõtte	432	0
AS Tehnopolis Kinnisvara	AS-i EE Grupp tütarettevõtte	9 730 879	0
OÜ Majahaldjas	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	926	40 539
Kokku		23 807 500	31 782 715

Aruandeaastal tasuti AS-le EE Grupp vastavalt ostu-müügi lepingule viimane makse tütarettevõtete soetamise eest summas 20 161 500 krooni. Pikaajalist investeerimislaenu intressiga 3,75% saadi AS-lt EE Grupp 8 000 000 krooni ning laenuintresse on aruandeperioodi kuludes kajastatud 175 833 krooni, millest tasumata osa on 66 499 krooni.

Juhatus liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

29/35

OÜ-le Eurocon on väljastatud lühiajaline laen summas 100 000 krooni bilansipäeva seisuga ja sellelt arvestatud tasumata intressisumma on 87 krooni.

17-06-2005

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

AS-i Eesti Ehitus juhatuse liikmetele olid teenistuslepingu alusel makstud tasud:

2003. aastal 2 400 000 krooni

2004. aastal 4 075 427 krooni

AS-i Eesti Ehitus nõukogu viiele liikmele maksti nõukogu liikme tasu:

2003. aastal 360 000 krooni

2004. aastal 360 000 krooni

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
AS EE Grupp	AS-i Eesti Ehitus emajäse	14 874 935	145 679
AS Eurox Ärimaja	AS-i EE Grupp tütar-ettevõtte		20 862 261
AS Tehnopolis Kinnisvara	AS-i EE Grupp tütar-ettevõtte	0	55 365 152
OÜ Lohusalu Sadam	AS-i EE Grupp tütar-ettevõtte	0	47 398
OÜ Luman ja Pojad	AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmest seotud ettevõtte	475 992	0
Kokku		15 350 927	76 420 490

Ostusid AS-lt EE Grupp ja OÜ-lt Luman ja Pojad on kasutusrent, müüdid on ehitusteenused ja kaup.

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused
AS EE Grupp	AS-i Eesti Ehitus emajäse	3 068	9 873 693
AS Tehnopolis Kinnisvara	AS-i EE Grupp tütar-ettevõtte	9 730 879	0
OÜ Majahaldjas	AS-i Eesti Ehitus sidusettevõtte	926	40 539
OÜ Lohusalu Sadam	AS-i EE Grupp tütar-ettevõtte	432	0
Kokku		9 735 305	9 914 232

Kontserni juhatuse liikmetele makstud tasud:

2003. aastal 3 713 848 krooni

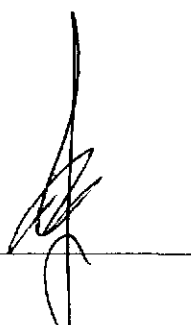
2004. aastal 6 404 747 krooni

Kontserni nõukogu liikmetele maksti nõukogu liikme tasu:

2003. aastal 558 000 krooni

2004. aastal 1 089 320 krooni

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.06.2005

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Lisa 23. Riskid

Ettevõtte finantsaktivad 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 Eesti Ehitus ja Aspi. AS-s Linnaehitus on töötajate õnnetusjuhtumikindlustused sõlmitud ettevõtte kasuks.

Lisa 24. Finantsnäitajate arvutamise metoodika

Tegevusaruandes esitatud finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhaskasumimäär (%) = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu * 100
- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2003 – müügitulu 2002) / müügitulu 2002 * 100
- Käibekapitali osakaal käibest (%) = (käibevara – lühiajalised kohustused) / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- Omakapitali osakaal (%) = omakapital kokku / kohustused ja omakapital kokku * 100
- Omakapitali tootlus (ROE) (%) = aruandeaasta puhaskasum / omakapital kokku * 100
- Hõivatud kapitali tootlus (ROCE) (%) = aruandeaasta puhaskasum / (intressikandvad kohustused + vähemusosa + omakapital) * 100

Juhatuse liige



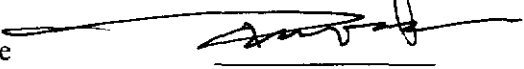
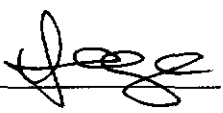
Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/allkiri.....[Signature].....
KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele

17-06-2005

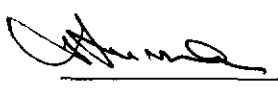
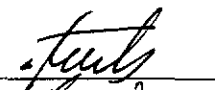
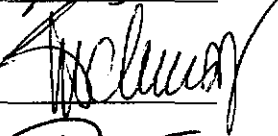
AS Eesti Ehitus juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Jaano Vink	juhatuse esimees		<u>09.05</u> 2005
Avo Ambur	juhatuse liige		<u>09.05</u> 2005
Andri Hõbemägi	juhatuse liige		<u>09.05</u> 2005
Toomas Jõgeva	juhatuse liige		<u>10.05</u> 2005
Ando Voogma	juhatuse liige		<u>10.05</u> 2005

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

Nõukogu:

Toomas Luman	nõukogu esimees		<u>09.05</u> 2005
Egon Mats	nõukogu liige		<u>09.05</u> 2005
Mait Schmidt	nõukogu liige		<u>09. mai</u> 2005
Tiina Mõis	nõukogu liige		<u>09.05</u> 2005
Meelis Milder	nõukogu liige		<u>09.05</u> 2005

Juhatus liige



Audiitori järeldusotsus

AS Eesti Ehitus aktsionäridele

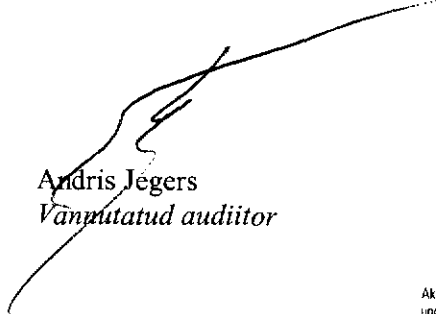
Oleme auditeerinud AS Eesti Ehitus (edaspidi "emaettevõtte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannet ja AS Eesti Ehitus konsolideerimisgrupi (edaspidi "kontsern") 31. detsembril 2004 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud aruanded, mis on esitatud koos kajastamiseks nii emaettevõtte kui ka kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid, on toodud lehekülgedel 7 kuni 31 ning nende õigsuse eest vastutab emaettevõtte juhatuse. 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 arvamus avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud konsolideerimata raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt emaettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 15. märts 2005


Andris Jégers
Vannutatud audiitor
Eeli Lääne
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	15 947 140
2004. aasta puhaskasum	49 316 083

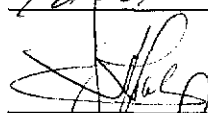
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2004	65 263 223
--	-------------------

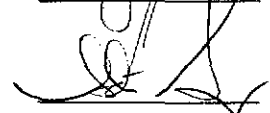
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

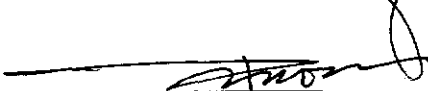
Dividendideks	28 000 000
---------------	------------

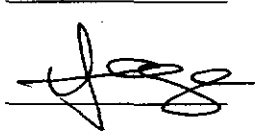
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	37 263 223
---	-------------------

Jaano Vink	juhatuse esimees		<u>09.05</u> 2005
------------	------------------	---	-------------------

Avo Ambur	juhatuse liige		<u>09.05</u> 2005
-----------	----------------	--	-------------------

Andri Hõbemägi	juhatuse liige		<u>09.05</u> 2005
----------------	----------------	--	-------------------

Toomas Jõgeva	juhatuse liige		<u>10.05</u> 2005
---------------	----------------	--	-------------------

Ando Voogma	juhatuse liige		<u>10.05</u> 2005
-------------	----------------	--	-------------------

Juhatus liige



17 -06- 2005

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Eesti Ehitus üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (pp.kk.aaaa) seisuga oli alljärgnev:

1. AS EE Grupp

Äriregistrikood:	10359185
Aadress:	Liivalaia 13/15, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 000
Aktsia nimiväärtus:	10
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	2002

Juhatuse liige

