



EESTI EHITUS

2008. a.

**IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi	AS Eesti Ehitus
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	372 615 4400
Faks	372 615 4401
Elektronpost	estiehitus@estiehitus.ee
Interneti kodulehekül	www.estiehitus.ee
Põhitegevusalad	Hoonete ehitus (EMTAK 411; 412) Rajatiste ehitus (EMTAK 421; 422; 429) Eriehitustööd (EMTAK 431; 433; 439) Arhitekti- ja inseneritegevused (EMTAK 7112)
Majandusaasta	1. jaanuar 2008 – 31. detsember 2008
Aruandeperiood	1. jaanuar 2008 - 31. detsember 2008
Nõukogu	Toomas Luman; Alar Kroodo; Ain Tromp; Andri Hõbemägi; Tiina Mõis; Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink; Sulev Luiga; Priit Tiru;
Audiitor	KPMG Baltics AS

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....	17
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	17
KONSOLIDEERITUD BILANSS	18
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	23
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDE LISAD	25
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	25
LISA 2. Nõuded ostjate vastu.....	25
LISA 3. Muud nõuded ja ettemaksud	26
LISA 4. Varud.....	26
LISA 5. Vähemusosaluste soetamine	26
LISA 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud	28
LISA 7. Kinnisvarainvesteeringud	28
LISA 8. Materiaalne põhivara	29
LISA 9. Immateriaalne põhivara	30
LISA 10. Kapitali- ja kasutusrent.....	30
LISA 11. Laenukohustused	31
LISA 12. Muud võlad ja ettemaksud.....	32
LISA 13. Eraldised	33
LISA 14. Omakapital	33
LISA 15. Osalemine ühissettevõtmistes	33
LISA 16. Segmendiaruandlus - ärisegmendid.....	34
LISA 17. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid.....	36
LISA 18. Müüdüd toodangu kulud.....	37
LISA 19. Üldhalduskulud	37
LISA 20. Muud äritulud ja –kulud	37
LISA 21. Finantstulud ja –kulud	38
LISA 22. Tulumaks	38
LISA 23. Tehingud seotud osapooltega	38
LISA 24. Bilansipäevajärgsed sündmused	39
Juhatuse allkirjad 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuannde (auditeerimata).....	40

TEGEVUSARUANNE

AS Eesti Ehitus kontsern hõlmab ettevõtteid, mis on keskendunud hoonete ja rajatiste ehitamise projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Geograafiliselt tegutsevad kontserni ettevõtted Eestis, Lätis, Leedus ja Ukrainas. Eestis on täiendavateks tegevusvaldkondadeks teedehituse ja –hoolduse ning keskkonnaehituse ja betoonitööde otsetöövõtt. Kontserni emaettevõtte on AS Eesti Ehitus, mis on registreeritud ja asub Tallinnas, Eestis. Alates 18.05.2006 on emaettevõtte aktsiad noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi põhinimekirjas.

Missioon

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

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

Visioon

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

Jagatud väärtused

Kvaliteet

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

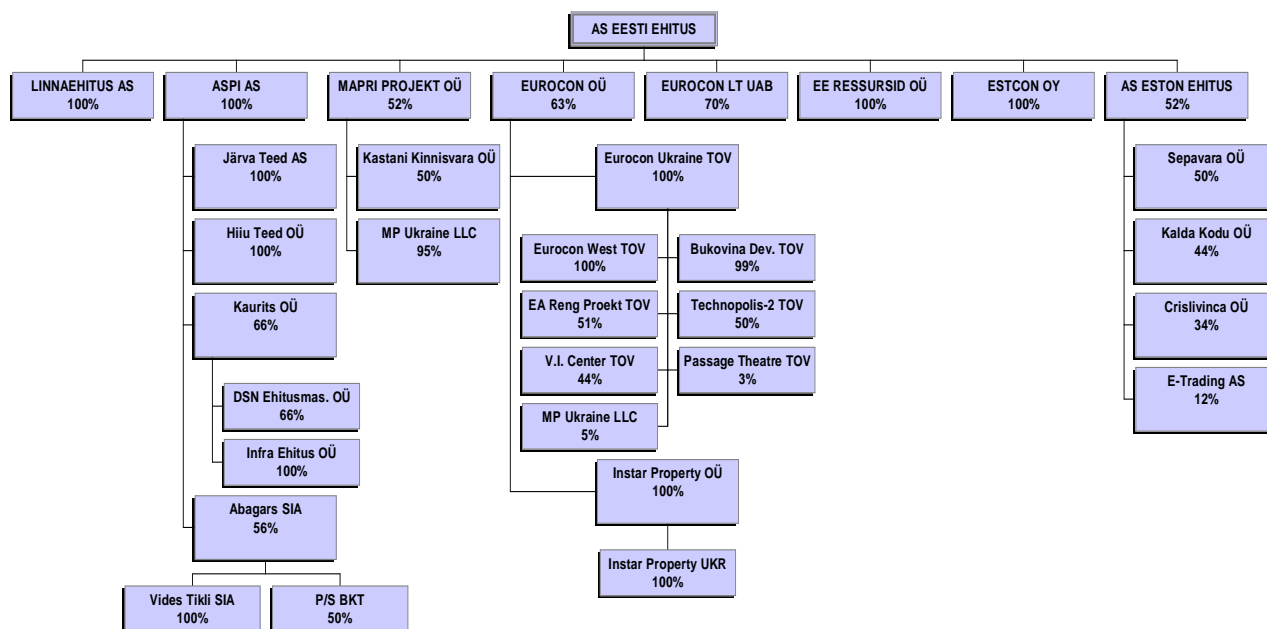
Usaldusväärsus

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

Innovatiivsus

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

Eesti Ehitus kontserni struktuur ja tegevusalad



2008 IV kvartali lõpu seisuga auditeerimata majandustulemused on koostatud emattevõtte AS Eesti Ehitus ja järgmiste konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete raamatupidamisandmete põhjal:

AS Eesti Ehitus otsene ja kaudne osalus kontserni ettevõtetes

Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2008	31.12.2007
AS Linnaehitus	Eesti	100,0%	100,0%
AS Aspi	Eesti	100,0%	100,0%
AS Järva Teed	Eesti	100,0%	100,0%
OÜ Hiiu Teed	Eesti	100,0%	100,0%
Estcon OY	Soome	100,0%	100,0%
OÜ EE Ressursid	Eesti	100,0%	100,0%
UAB Eurocon LT	Leedu	70,0%	70,0%
OÜ Kaurits	Eesti	66,0%	52,0%
Infra Ehitus OÜ	Eesti	66,0%	52,0%
OÜ Eurocon	Eesti	63,0%	64,0%
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	63,0%	61,4%
TOV Eurocon West	Ukraina	63,0%	61,4%
Instar Property OÜ	Eesti	63,0%	0%
TOV Instar Property	Ukraina	63,0%	0%
TOV Bukovina Developments	Ukraina	62,4%	60,8%
SIA Abagars	Läti	56,0%	34,3%
SIA Vides Tikli	Läti	56,0%	34,3%
TOV MP Ukraine	Ukraina	52,6%	0%
OÜ Mapri Projekt	Eesti	52,0%	52,0%
AS Eston Ehitus	Eesti	52,0%	52,0%
OÜ DSN Ehitusmasinad	Eesti	43,6%	34,3%
TOV EA Reng Proekt	Ukraina	32,1%	31,3%
TOV Technopolis-2	Ukraina	31,5%	30,7%
P/S BKT	Läti	28,0%	17,2%
TOV V.I. Center	Ukraina	27,7%	32,0%
OÜ Kastani Kinnisvara	Eesti	26,0%	26,0%
OÜ Sepavara	Eesti	26,0%	26,0%
OÜ Kalda Kodu	Eesti	22,9%	22,9%
OÜ Crislivnica	Eesti	17,7%	17,7%
AS E-Trading	Eesti	6,2%	6,2%
TOV Passage Theatre	Ukraina	1,9%	17,8%
TOV European House	Ukraina	0%	6,1%
TOV Baltik Development	Ukraina	0%	30,7%

Kontserni ettevõtete tegevusalad

Eesti Ehitus kontserni tütarettevõtted Eestis osutavad ehitusteenuseid kõikides kontserni ärisegmentides. Emattevõtte AS Eesti Ehitus, AS Linnaehitus ja AS Eston Ehitus tegelevad peamiselt ehituse peatöövõtuga ja projektijuhtimisega. AS Aspi koos oma tütarettevõtetega ehitab keskkonnarajatisi ja teid ning teostab teehoolust. AS Aspi kontserni kuuluvad lisaks ettevõtted, kes tegelevad ehitusmasinate müügi ja renditeenuste osutamisega (OÜ Kaurits ja OÜ DSN Ehitusmasinad). OÜ Mapri Projekt põhitegevuseks on betoonitööde teostamine ja samuti ehituse peatöövõtt.

Eesti Ehitus kontserni tütarettevõtted Ukrainas on keskendunud tegevusele hoonete segmendis. Olulised tütarettevõtted Eurocon Ukraine TOV ja TOV Eurocon West on tegevad peamiselt ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete ehitamisega. TOV EA Reng Proekt on projekteerimisteenuseid osutav ettevõtte. Muud Ukrainas asuvad tütarettevõtted on seotud peamiselt erinevate kinnisvara- ja ehitusprojektide arendamisega Kiievis ja Lvovis.

Lätis registreeritud ja tegutsev tütarettevõtte Abagars SIA koos oma tütarettevõtetega on keskendunud peamiselt rajatiste segmendis muude infrastruktuuri (teedealused torustikud jms.) projektide teostamisele.

Leedu tütarettevõtte Eurocon LT UAB põhitegevus toimub hoonete segmendis ning ettevõtte keskendub peamiselt äri- ja elamuhoonete ehitamisele.

Muudatused Kontserni struktuuris 2008. aastal

Osaluste omandamine ja tütarettevõtete asutamine

05. veebruaril 2008 omandas OÜ Eurocon 4%lise osaluse Eurocon Ukraine TOVs ja sai seega nimetatud ettevõtte ainuomanikuks.

12. veebruaril 2008. aastal omandas AS Eesti Ehitus OÜ Eurocon vähemusaktsionärialt 2,5% tema osalusest ning tehingujärgselt on AS Eesti Ehituse osalus OÜs Eurocon 66,5%.

18. veebruaril 2008 asutas AS Eesti Ehitus tütarettevõtja OÜ Eurocon uue äriühingu Instar Property OÜ (osalus 100%). Instar Property OÜ osakapital asutamisel on 40 000 krooni (ligikaudu 2 557 eurot). Instar Property OÜ tegutseb peamiselt valdusäriühinguna, millesse kavatsetakse kontsernisiseste ümberkorralduste käigus koondada otsesed ja kaudsed osalused Ukrainas teostatavates kinnisvaraarendusprojektides.

02. mail 2008 omandas AS Eesti Ehitus 100%line tütarettevõtja AS Aspi 56%lise osaluse oma tütarettevõtjalt OÜ Kaurits Läti Vabariigis tegutsevas ettevõttes SIA Abagars. Peale tehingut omab AS Aspi otseosalust SIAs Abagars 56%.

19. mail 2008 suurendas AS Aspi (AS Eesti Ehitus 100%line tütarettevõtte) oma osalust OÜs Kaurits 14% võrra. Peale tehingut omab AS Aspi OÜs Kaurits osalust 66%.

08. septembril 2008 asutasid Mapri Projekt OÜ (AS Eesti Ehitus 52%line tütarettevõtte) ja Eurocon Ukraine TOV (AS Eesti Ehitus 63%lise tütarettevõtte Eurocon OÜ 100%line tütarettevõtte) Ukrainas asuva ettevõtte TOV MP Ukraine. Osalused ettevõttes jagunevad Mapri Projekt OÜ ja Eurocon Ukraine TOV vahel vastavalt 95% ja 5%.

Bilansipäevajärgselt toimunud osaluste omandamised ja tütarettevõtete asutamine

Detsembris 2008 sõlmis AS Aspi (AS Eesti Ehitus 100%line tütarettevõtte) Lätis asuv tütarettevõtte SIA Abagars (AS Aspi osalus 56%) aktsiate ostu-müügilepingu, millega soetas 75% suuruse osaluse Läti ettevõttes SIA LCB. Aktsiate omandiõiguse üleminek toimus jaanuaris 2009. Peale tehingut omab AS Aspi läbi tütarettevõtte 42% suurust osalust SIAs LCB.

Jaanuaris 2009 sõlmis AS Eesti Ehitus osa ostu-müügilepingu, millega soetas 56% suuruse osa Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Kalda Kodu. Ülejäänud 44% ettevõttest kuulus varem AS Eesti Ehitus tütarettevõttele AS Eston Ehitus (AS Eesti Ehitus 52%line tütarettevõtte). Kokku omab AS Eesti Ehitus läbi otse ja kaudse osaluse 79% OÜ Kalda Kodu osadest.

Osaluste võõrandamine

04. aprillil 2008 võõrandas AS Eesti Ehitus osakapitali suurendamise teel Ukraina residendile 4%lise osaluse ettevõttes Eurocon OÜ.

10. aprillil 2008 võõrandas AS Eesti Ehitus tütarettevõtja Eurocon Ukraine TOV 33%lise osaluse Ukraina äriühingus TOV Passage Theatre.

14. aprillil 2008 võõrandas AS Eesti Ehitus tütarettevõtja Eurocon Ukraine TOV 50%lise osaluse Ukraina äriühingus TOV Baltic Development.

Juunis sõlmis AS Eesti Ehitus tütarettevõtja Eurocon Ukraine TOV aktsiate müügilepingu, mille kohaselt ta müüb oma kogu 10% suuruse finantsinvesteeringu Ukraina äriühingus TOV European House. 30.09.2008 seisuga on müügilepingu kõik tingimused täidetud ning AS Eesti Ehitus ei oma osalust ettevõttes TOV European House.

Juunis müüs AS Eesti Ehitus tütarettevõtja Eurocon Ukraine TOV varem müügiootel põhivarana kajastatud 30% osaluse Ukraina äriühingus TOV Passage Theatre. Tehingujärgselt on Eurocon Ukraine TOV osalus TOVs Passage Theatre 27%.

Septembris sõlmis OÜ Eurocon ettevõtte osa ostu-müügi lepingu, millega võõrandati 8%line osa Ukraina kinnisvaraarenduse ettevõttes TOV V.I. Center. Tehingujärgselt on AS Eesti Ehitus osalus ettevõttes TOV V.I. Center 28%.

Detsembris sõlmis Eurocon Ukraine TOV osade müügilepingu, millega võõrandas 24% Ukrainas registreeritud äriühingus TOV Passage Theatre. Tehingujärgselt on Eurocon Ukraine TOV osalus TOVs Passage Theatre 3%.

Muudatused kontserni juhtimises 2009. aastal

AS Eesti Ehitus juhatus algatas 2008. aasta aprillis Eesti Ehitus kontserni arengustrateegia ülevaatus protsessi, mille eesmärgiks oli kaardistada hetkeolukord Kontserni tegevuste ja turgude osas ning uuendada Kontserni arengukava aastateks 2009-2013. Ülevaatusprotsessi esimese etapina on AS Eesti Ehitus juhatus otsustanud muuta emaettevõtte juhtimisstruktuuri.

Juhatus lähtus uue juhtimisstruktuuri väljatöötamisel järgmistest põhimõtetest:

- ehitusturul ja üldises majandusruumis on toimunud lühikese aja jooksul olulised väliskeskonna muudatused, mis mõjutavad otseselt Kontserni ettevõtete käekäiku ning nõuavad seetõttu nii kontserni kui ka üksikettevõtete tasandil ulatuslikke muudatusi äritegevuse läbiviimisel;
- kontserni ettevõtete jätkuv spetsialiseerumine tegevusvaldkonniti võimaldab koondada kokku kogu olemasoleva oskusteabe tervikliku juhtimise alla ning kasutada seeläbi paremini oma konkurentsieeliseid;
- kontserniüleste tugiteenuste osutamise põhimõtete selgema väljakujundamise ja kontsentreerimise abil on võimalik tõsta tegevuste üldist tulemuslikkust;
- muudatused Kontserni ettevõtete juhtimisstruktuurides on eelduseks Kontserni positsioonide kindlustamisele pingelises turuolukorras ning jätkuvale arengule aastatel 2009-2013;
- kontsern peab jätkama laienemist valitud välisturgudel oma põhitegevuste osas.

Eeltoodud põhimõtetest tulenevalt ja juhatause ettepanekul otsustas AS Eesti Ehitus nõukogu muuta novembris 2008 tehtud otsustega emitendi juhtimisstruktuuri. Nõukogu poolt tehtud otsused on järgmised:

- Kutsuda ennetähtaegselt tagasi AS Eesti Ehitus juhatause liikmed Avo Ambur (arendusdirektor) ja Priit Pluutus (tehniline direktor) ja lugeda nende volitused juhatause liikmetena lõppenuks alates 31.12.2008;
- Lugeda Erkki Suurorg volitused AS Eesti Ehitus juhatause liikmena (ehitusdirektor) lõppenuks teenistusaja lõpu tähtaegsel saabumisel seisuga 30.11.2008;
- Valida AS Eesti Ehituse juhatause liikmeks (hoonete tegevusvaldkonna direktoriks) Priit Tiru (senini Kontserni tütarettevõtte AS Linnaehitus juhatause esimees) volituste algusega alates 05.01.2009.

AS Eesti Ehitus juhatause esimehena jätkab Jaano Vink ning juhatause liikmena (finantsdirektor) Sulev Luiga. Lisaks asub AS-is Eesti Ehitus alates 05.01.2009 rajatiste tegevusvaldkonna direktorina tööle Margus Vaim, kes seni tegutses AS Aspi juhatause esimehena.

Edasises tegevuses keskenduvad juhatause liikmed Jaano Vink ja Sulev Luiga eelkõige Kontserni terviklikule arendamisele ning kontserniüleste tsentraliseeritavate tugiteenuste tõhustamisele. Juhatause liikme Priit Tiru ning tegevusvaldkonna direktori Margus Vaimu peamiseks vastutusvaldkonnaks saab Kontserni põhitegevuste strateegiline juhtimine ja arendamine ning edasine laienemine välisturgudel vastavalt hoonete ja rajatiste tegevusvaldkonnas.

Senised AS Eesti Ehitus juhatause liikmed Avo Ambur, Priit Pluutus ja Erkki Suurorg jätkavad tegutsemist Kontserni tütarettevõtete AS Linnaehitus ja AS Aspi juhatauste koosseisudes.

Majandustulemuste kokkuvõte aastal 2008

Kontserni kasumlikkus

2008. aasta AS Eesti Ehitus kontserni brutokasum moodustas 357,8 miljonit krooni (22,9 miljonit eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 28,4%, millal brutokasumi suuruseks kujunes 499,9 miljonit krooni (31,9 miljonit eurot).

Kontserni puhaskasum 2008. aastal oli 171,6 miljonit krooni (11,0 miljonit eurot). Võrreldes aastataguse perioodi 289,8 miljoni krooniga (18,5 miljonit eurot) on puhaskasum vähenenud 41%. Puhaskasumi vähenemisele avaldas seejuures olulist mõju ehitusprojektide kasumlikkuse vähenemine ning kontserni poolt eelmiste majandusaastate tulemuste põhjal väljamakstud rekordiliste dividendide tulumaksukulu (kasv võrreldes 2007. aastaga ligikaudu 27 miljonit krooni/1,7 miljonit eurot). Muud puhaskasumit mõjutanud olulisemad tegurid on suurenenud kahjumid investeringutest Ukraina sidusettevõtetesse, kus peamiselt kohaliku valuuta vahetuskursi nõrgenemine euro ja eesti krooni suhtes on toonud kaasa täiendavaid kursikahjumeid välisvaluutas fikseeritud kohustustelt.

Kontserni juhtkonna poolt jälgitavates olulistes rentaablusnäitajates on toimunud mitmeid märkimisväärseid ärikeskkonna üldistest halvenemisest tingitud vähenemisi. Oodatult on kontserni rentaablusnäitajatele mõju avaldanud majanduskasvu ning koos sellega ehitusturu kasvu seiskumine kontserni koduturgudel. Ehitusturu spetsiifiliselt väljendus väliskeskonna muutus 2008. aastal eelkõige järjest kasvavas ehitusvõimsuse ülejäägis võrrelduna pakutavate uute ehitusprojektide hulga. Kõikide ehitusettevõtete äri vajaduste rahuldamiseks ebapiisav nõudlus avaldas järjest kasvavat survet hindade langetamiseks. Aasta kokkuvõttena langes kontserni tegevuste brutokasumlikkus 9,3 %'le eelmise aasta 13,3 %'lt. Siiski püsib brutokasumi marginaal piirides, mis on Kontserni juhtkonna hinnangul tegevusharu kontekstis hetkeolukorda vaadates hea tulemus. Marginaalide langemise tendentsi on eelpool viidatud sündmustele (sh tulumaksukulu suurenemine) viidates oodatult näha ka äri- ja puhaskasumi rentaablusnäitajates, mis olid 2008. aasta lõpu seisuga vastavalt 5,4% ja 4,4% (31.12.2007: 8,2% ja 7,7%).

Kontsernis on astunud samme üldhalduskulude jätkuvaks ohjamiseks ning vaatamata Kontserni ettevõtete arvu suurenemisele ei ole Kontserni üldhalduskulude osas toimunud olulist kasvu. Üldhalduskulud moodustavad 2008. aasta lõpu seisuga müügitulust 4,7% (31.12.2007: 4,6%), mis Kontserni juhtkonna hinnangul annab tunnistust tegevusharu konteksti silmas pidades efektiivsuse suurendamisele suunatud kulude juhtimisest. Kontserni juhtkonna eesmärk on säilitada sarnastes suurusjärgudes üldhalduskulude taset müügitulu suhtes ka järgmistes perioodides.

Kontserni rahavood

Võrreldes eelmise aastaga on rahavoog äritegevusest suurenenud rohkem kui kaks korda, olles 2008. aastal 306 miljonit krooni (19,8 miljonit eurot). Aastatagune äritegevuse rahavoog oli 147 miljonit krooni (9,4 miljonit eurot).

Kuna ettevõtte on aktiivselt investeerinud uutesse kasvuvõimalustesse, siis olulise osa väljaminekutest moodustavad tütarettevõtete soetamisega seotud väljaminekud 214,7 miljonit krooni (13,7 miljonit eurot), mis tasuti osaliselt ka eelmistel perioodidel toimunud äriühenduste eest (AS Eston Ehitus soetamine 2007. aasta viimases kvartalis). Võrreldes eelmise aasta positiivse investeerimistegevuse rahavooga (31.12.2007: +10,7 miljonit krooni / +0,7 miljonit eurot) on Kontserni investeerimistegevusega seotud väljaminekud aruandeperioodil märgatavalt suurenenud ning 31.12.2008 seisuga oli investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 157,5 miljonit krooni (10,1 miljonit eurot). Raha sissetulek investeerimistegevusest on seotud peamiselt eelmistel perioodidel antud laenude tagasimaksetega ning sidusettevõtete müügiga.

Suurimad ühekordsed väljaminekud seoses finantseerimistegevusega on seotud dividendimaksetega, mis võrreldes eelmise aastaga suurenesid 2 korda ning moodustasid 104,1 miljonit krooni (6,7 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 88,3 miljonit krooni (5,6 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli vastav näitaja negatiivne 77,9 miljonit krooni (5,0 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse käigus saadud ja tagasimakstud laenude koondsumma oli 2008. aastal positiivne 106,0 miljonit krooni (6,8 miljonit eurot) kui võrreldaval perioodil oli see positiivne 61,6 miljonit krooni (3,9 miljonit eurot).

Kontserni rahajäägi muutus oli 2008. aastal positiivne 60,1 miljoni krooniga (3,8 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli raha ja rahaekvivalentide suurenemine 80,1 miljonit krooni (5,1 miljonit eurot).

Seisuga 31.12.2008 oli Kontsernil raha- ja raha ekvivalente 296,2 miljonit krooni (18,9 miljonit eurot) (31.12.2007: 236,1 miljonit krooni / 15,1 miljonit eurot). Äritegevuse netorahavoo ning likviidsete vahendite kasv ja jätkuv positiivsus viitab muuhulgas ka eelkõige kontserni äritegevusega seotud nõuete kvaliteedile ning finantsvõimekusele järgnevatel perioodidel.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2008	2007	2006
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	4,74	8,70	5,75
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,30	0,56	0,37
Müügitulu kasv	3,1%	49,9%	49,5%
Keskmine töötajate arv	1 232	1 103	871
Müügitulu töötaja kohta, tuhat krooni	3 139	3 402	2 875
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	201	217	184
Tööjõukulude määr müügitulust, %	12,7%	12,3%	11,0%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	4,7%	4,6%	5,0%
EBITDA, tuhat krooni	281 361	370 581	236 367
EBITDA, tuhat eurot	17 982	23 684	15 107
EBITDA määr müügitulust, %	7,3%	9,9%	9,4%
Brutokasumi määr müügitulust, %	9,3%	13,3%	12,2%
Ärikasumi määr müügitulust, %	5,4%	8,2%	8,2%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	5,3%	7,8%	7,0%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	4,4%	7,7%	7,6%
Investeeritud kapitali tootlus, %	19,2%	32,7%	33,2%
Vara tootlus, %	9,1%	17,1%	17,3%
Omakapitali tootlus, %	20,5%	44,1%	53,6%
Omakapitali osakaal, %	36,4%	36,9%	35,8%
Finantsvõimendus	18,2%	13,5%	14,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,33	1,30	1,33
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	2 220 748	2 526 652	2 453 419
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	141 932	161 482	156 802

* kaalutud keskmiseks aktsiate arvuks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast fondiemissioone

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

Müügitulu jaotus geograafiliste segmentide lõikes

	2008	2007	2006
Eesti	80,3%	87,9%	91,4%
Ukraina	11,4%	11,6%	8,6%
Leedu	2,4%	0,5%	0%
Läti	5,9%	0%	0%

Kontserni väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2008. aastal 20% kogu müügitulust kui see samal perioodil aasta tagasi oli ligikaudu 12%. Kontsern on 2008. aastal suurendanud varasemaga võrreldes oma tegevust eelkõige Läti ja Leedu turul. Ukraina turult teenitud müügitulu on jäänud protsentuaalselt samaks võrreldes eelmise aastaga. Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutatakse riske, mis tulenevad liigsest kontsentreeritusest ühele turule. Samuti on seniste välisturgude osakaalu kasvatamine Kontserni üks strateegilisi eesmärgi.

2008. aasta müügitulu tegevusvaldkondade lõikes

Eesti Ehitus kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule ning tegutseb muuhulgas teedeehituse, -hoolduse, keskkonnaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse vallas.

Kontserni müügitulu 2008. aastal oli 3 866,7 miljonit krooni (247,1 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 3 752,0 miljonit krooni (240 miljonit eurot), on müügitulu kasvanud 3%. Müügitulu kasv võrreldava perioodiga olukorras, kus nii kodu- kui ka välismaistel ehitusturgudel on toimunud Kontserni jaoks pigem negatiivseid muutusi, on eelkõige tunnistuseks eelmistel perioodidel tehtud ettevõtete soetamise edukusest.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida erinevate segmentide esindatust tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda ärisegmenti on tabanud tegevusmahtude langus. Ettevõtte fookusest ja strateegiast lähtuvalt hoitakse elamuarendusprojektide osakaalu suhteliselt madalal müügitulust (ületades mitte rohkem kui 20%).

2008. aastal moodustas hoonete ja rajatiste segmenti tulu ehituslepingutest vastavalt 2 303,2 ja 1 421,1 miljonit krooni (147,2 ja 90,8 miljonit eurot). 2007 vastavad näitajad olid 1 952,3 ja 1 772,7 miljonit krooni (124,8 ja 113,3 miljonit eurot). Müügitulu langus rajatiste segmentis võrreldes eelmise aastaga tuleneb peamiselt suurprojektide teostamise ajastusega seotud asjaoludest keskkonna- ja sadamaehituses.

Müügitulu jaotus põhisegmentide vahel erines eelmistest aastatest mõnevõrra. Aruandeperioodil moodustas hoonete segmenti müügitulu pea 2/3 põhisegmentide tulust kui varasematel perioodidel on jaotus põhisegmentide vahel olnud ühtlasem. Tegemist on koosmõjudega, mis on tekkinud peamiselt suurte ehituslepingute alustamise ja lõpetamisega seotud asjaoludest ning samuti peegeldanud ehituslepingute teostamata mahtude jaotust hoonete ja rajatiste segmentides aruandeaasta alguses (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud ja 2008 sõlmitud olulisemad ehituslepingud“).

Tulenevalt turuolukorrast (vt tegevusaruande peatükk „Väljavaated lähitulevikuks“) on Kontserni juhtkonna hinnangul järgmisel aastal oodata pigem vastupidist olukorda ja rajatiste segmenti osakaalu suurenemist võrreldes 2008. aastaga. Sellele viitab ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde maht, kus 31.12.2008 seisuga ületavad rajatiste segmentiga seotud lepingud hoonete omad (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud ja 2008 sõlmitud olulisemad ehituslepingud“).

Hoonete segmentis on müügitulu jaotus püsinud eelmiste perioodidega sarnastes vahemikes, kus ärihoonete osakaal moodustab üle 50% kogu segmenti müügitulust. Võrreldes aastataguse olukorraga ei ole segmentisiselt toimunud olulisi muutusi müügitulu jaotuses. Rajatiste segmentis on võrreldes eelmise perioodiga suurenenud muude rajatiste alamsegmentis tehtud tööde osakaal, mis tuleneb peamiselt Kontserni tegevusmahtude suurenemisest Lätis. Sadamaehituse mahtude langust mõjutab ühe suure sadamaehituseprojekti langemine pea täismahus 2007. aastasse, mis ei jätkunud aruandeperioodil.

Müügitulu jaotus segmenditi

Ärisegmentid	2008	2007	2006
Hooned	63%	53%	54%
Rajatised	37%	47%	46%

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	2008	2007	2006
Ärihooned	59%	61%	41%
Tööstus- ja laohooned	16%	11%	24%
Ühiskondlikud hooned	14%	16%	18%
Korterelamud	11%	12%	17%

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2008	2007	2006*
Teedehitus ja -hooldus	45%	41%	58%
Sadamaehitus	24%	33%	15%
Muud rajatised	25%	13%	-
Keskkonaehtus	6%	13%	27%

Ehituslepingute teostamata tööde mahud ja 2008 sõlmitud olulisemad ehituslepingud

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	2 220 748	2 526 652	2 453 419
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	141 932	161 482	156 802

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2008 oli 2 221 miljonit krooni (142 miljonit eurot), mis on 12% vähem võrreldes aastataguse 2 527 miljoni krooniga (161 miljonit eurot).

Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud on kasvanud rajatiste segmendi osas alates 2008 I kvartalist võrreldes eelmiste perioodide seisuga. Rajatiste segmendi ehituslepingute teostamata tööde mahud moodustavad 31.12.2008 seisuga 59% koguportfellist (31.12.2007: rajatiste osakaal 10%). See viitab ehitusturul hetkel valitsevale olukorrale, kus hoonete segmendis on ehitusmahtude vähenemine olnud märgatavalt kiirem kui rajatiste segmendi osas nende lisandumine. Ehituslepingute teostamata tööde mahtudele on märkimisväärset mõju avaldanud ehitushindade langus võrreldava perioodi suhtes.

Aruandeperioodil sõlmitud olulisemate ehituslepingute nimekiri koos maksumustega on toodud tegevusaruande alapeatükis „2008 aastal sõlmitud olulisemad ehituslepingud“.

2008 aastal sõlmitud olulisemad ehituslepingud

Ehituslepingu lühikirjeldus	Maksumus (tuh EEK/tuhEUR)	Riik	Planeeritud valmimine
Riigimaantee 92 Rõhu-Puhja lõigu taastusremont	92 336 / 5 901	Eesti	august 2009
Paldiski Lõunasadama kai nr. 8 ja 9 ehitamine	316 363 / 20 219	Eesti	mai 2009
Teaduskeskus AHHA hoone projekteerimine ja ehitamine	179 100 / 11 447	Eesti	august 2010
Tarmeko KV sisustuskaubamaja Tartus	63 000 / 4 026	Eesti	oktoober 2008
Väike-Paala ärihoone Tallinnas	101 500 / 6 487	Eesti	mai 2009
Tallinn-Tartu maantee Mäo möödaskõigu projekteerimine ja ehitamine	402 881 / 25 749	Eesti	august 2010
Sempeterise linnaosa vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku laiendamistööd Riias	194 242 / 12 414	Läti	detsember 2009
Tartu Lõunakeskuse laiendamistööd	284 270 / 18 168	Eesti	september 2009

Vabaaja- ja kaubanduskeskuse ehitustööd Darnitski rajoonis Kiievis	112 398 / 7 184	Ukraina	mai 2009
Koidula Raudteepiirijaama esimene ehitushange (Eesti Ehitus ja Teede REV-2 ühishange)	279 760 / 17 880	Eesti	detsember 2010
Virtsu sadama 8. kai ehitamine	79 000 / 5 049	Eesti	oktoober 2009

Töötajad ja töøjõukulud

2008. aastal töötas kontserni ema- ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 1 232 inimest, kellest üle 500 omab inseneritehnilist haridust. Viimastel aastatel on inseneritehnilise personali osakaal kasvanud seoses kontserni tegevusmahtude suurenemisega. Võrreldes eelmise aastaga on töötajate arv samas perioodis suurenenud pea 100 töötaja võrra, mis on tingitud peamiselt Läti ettevõtte Abagars SIA lisandumisega tütarettevõtete nimekirja 2008. aastal.

Töötajate arv kontserni tütarettevõtetes:

Periood	ITP	Töölised	Keskmine kokku
2008	511	721	1 232
2007	425	678	1 103
2006	329	542	871

Kontserni 2008. aasta töøjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 489,6 miljonit krooni (31,3 miljonit eurot), mis on 6% rohkem kui võrreldavas perioodis, millal töøjõukulud olid kokku 461,4 miljonit krooni (29,5 miljonit eurot). Töøjõukulude kasv on tingitud peamiselt uute ettevõtete lisandumisest võrreldava perioodi suhtes, aga ka Kontserni töö tasustamise (sh tulemustasude määramine) üldistest põhimõtetest. Samas on kontserni töøjõukulude kasv suhestatuna müügituluses olnud tagasihoidlik. 2008 aastal moodustasid töøjõukulud 12,7% müügitulust võrreldes aastatagusega, millal vastav suhtarv oli 12,3%.

2008. aastal on AS Eesti Ehitus nõukogu liikmetele arvestatud tasusid koos maksudega 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). AS Eesti Ehitus juhatuse liikmetele on arvestatud tasusid koos maksudega 14 582 tuhat krooni (932 tuhat eurot). 2007. aastal olid nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid vastavalt 1 080 tuhat krooni (69 tuhat eurot) ja 15 557 tuhat krooni (994 tuhat eurot).

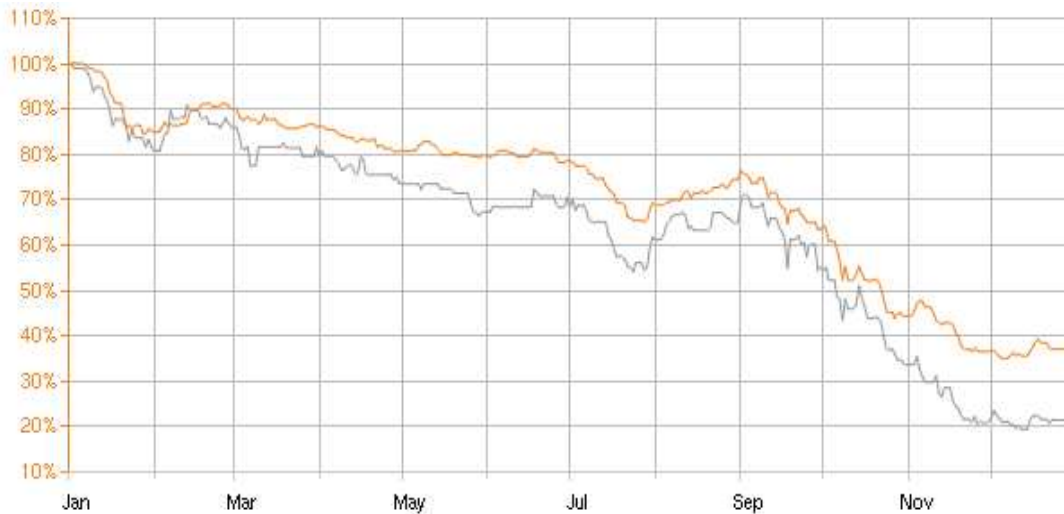
Aksia ja aktsionärid

ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	EEH1T
Nominaal	10,00 EEK/0,64EUR
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006

AS Eesti Ehitus aktsia hinna (EUR) ja tehingumahtude (tk) muutust 2008. aasta jooksul illustreerib alljärgnev graafik:



AS Eesti Ehitus aktsia hinnamuutust võrreldes NASDAQ OMX Tallinn börsi koguindeksiga 2008. aasta jooksul illustreerib alljärgnev graafik:



Index/Equity	01.01.2008	31.12.2008	+/-%
— OMX Tallinn	742,45	274,83	-62,98 ↓
— EEH1T	4,90 EUR	1,02 EUR	-79,18 ↓

Aktsionäride struktuur

AS Eesti Ehitus suurimad aktsionärid 31.12.2008 seisuga:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordecon	18 807 464	61,15%
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,62%
Ain Tromp	678 960	2,21%
ASM Investmets OÜ	519 600	1,69%

JP Morgan Chase Bank/ Dekabank Deutche Girozentrale	500 000	1,63%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	456 758	1,49%
Central Securities Depository of Lithuania	397 488	1,29%
State Street Bank & Trust Co.	355 199	1,15%
The Bank of New York Mellon	353 323	1,15%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	339 910	1,11%
Aivo Kont	339 480	1,10%
Raul Rebane	316 104	1,03%

Seisuga 31.12.2008 oli Eesti väärpaberite keskregistri andmetel AS Eesti Ehitus aktsionäride struktuur järgmine:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	1	61,15%
Aktsionärid osalusega 1%-5%	11	17,47%
Aktsionärid osalusega < 1%	1 627	21,38%
Kokku	1 639	100,00%

AS Eesti Ehitus nõukogu ja juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2008 seisuga:

		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordecon, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	18 959 144	61,64%
Ain Tromp	Nõukogu liige	678 960	2,21%
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*	Nõukogu liige	519 600	1,69%
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	34 000	0,11%
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00%
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00%

* eraisiku poolt kontrollitavad ettevõtted

		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatusesimees	34 000	0,11%
Sulev Luiga	Juhatusesimees	1 000	0,00%
Priit Tiru	Juhatusesimees	0	0,00%

Audiitorid ja nõustajad

Eesti Ehitus kontserni olulise suurusega tütarettevõtete ja alamkontsernide lepinguline audiitor on KPMG Baltics AS, kellega vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusega on sõlmitud pikaajaline koostööleping 2008-2010 majandusaastate auditeerimiseks.

Kontsern on muudel nõustamisteenustel (nt varaobjektide ja investeeringute väärtuse hindamine, *due diligence* jms.) kasutanud oma valdkonnas üldtunnustatud spetsialistide teenuseid. Nõustamisteenuse läbiviiva spetsialisti valimine toimub konkursi teel.

Riskide kirjeldus

Äririsikid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse AS-i Eesti Ehitus kasuks

reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedavad võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiieraldiste reserv. 2008 lõpuks moodustas reserv (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 14,6 miljonit krooni (0,93 miljonit eurot). Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 16,8 miljonit krooni (1,1 miljonit eurot).

Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt aga toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Usume, et kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aruandeperioodi lõpu seisuga hindame oma klientide maksekäitumist heaks. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuluna kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaaja 180 päeva.

2008. aastal ületas varasemalt ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud nõuete väljanõudmisest saadud tulu aruandeperioodil nõuete allahindlusest tekkinud kulu 9,5 miljoni krooniga (0,6 miljoni euroga). 2008. aastal on Kontsern järjepidevalt ning edukalt tegutsenud varem allahinnatud nõuete sissenõudmisega. Selle tulemusena on 31.12.2008 seisuga tõenäoliselt laekuvateks hinnatud 17,3 miljoni krooni (1,1 miljoni euro) eest nõudeid, mis kajastati kuludes 2007. majandusaastal.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,33 kordselt (31.12.2007: 1,30 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 269,2 miljonit krooni (18,9 miljonit eurot) (31.12.2007: 236,1 miljonit krooni / 15,1 miljonit eurot), mis koos sõlmitud arvelduskrediidi lepingute kasutamata jääkidega moodustab piisava likviidsusvaru Kontserni äritegevuse läbiviimiseks keerulisemates majandustingimustes võrreldes eelmise aastaga.

Intressiriskid

Kontserni ettevõtete poolt Eesti, Läti ja Ukraina pankadelt võetud laenu on peamiselt fikseeritud intressimääraga. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il. Kontserni intressikandvad laenukohustused on kasvanud võrreldes 2007. aastalõpu seisuga kasvanud 154,6 miljonit krooni võrra (9,9 miljonit eurot). Seisuga 31.12.2008 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 554,2 miljonit krooni (35,4 miljonit eurot). Intressikulud on kohustuste suurenemisest tulenevalt aruandeperioodil kasvanud 19,9 miljonit krooni (1,3 miljonit eurot) võrreldes eelmise aastaga ning kokku moodustavad 2008. aastal 37,6 miljonit krooni (2,4 miljonit eurot).

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, Eesti kroonides (EEK), Läti lattes (LVL), Leedu lattes (LTL) ja Ukraina grivnades (UAH). Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti, Läti ja Leedu ettevõtetele puudub.

2008. aasta viimases kvartalis sattus ülemaailmse finantskriisi tõttu olulistesse raskustesse Ukraina majandus. Kohalikku valuuta vahetuskurssi, mis varem oli seotud USA dollariga, hakkasid järsult mõjutama ekspordi ja välisinvesteeringute vähenemine ning riigi pangandussüsteemi usaldusväärsus tervikuna. Hoolimata vastumeetmetest ei suutnud kohalik keskpank hoida Ukraina grivna kurssi ning bilansipäeva seisuga on grivna odavnenu USA dollari vastu rohkem kui 30%.

Kontsern on saanud olulisi kursikahjumeid Ukraina ettevõtetele antud europõhistest laenudest. Kokku moodustavad kursikahjumid 2008. aastal 29,6 miljonit krooni (1,9 miljonit eurot). 2007. aasta kursikahjumid (finantskulu) moodustasid 11,2 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot).

Samas on Kontsern võtnud vastu meetmeid, et vähendada Ukraina grivna vahetuskursi langusest tulenevate kahjumite suurust. Ühe tegevusena on Kontsern võimalikult suures ulatuses fikseerinud oma nõuded klientidele eurodes või leppinud kokku tasumistingimused, mis võtavad arvesse kohaliku valuutavahetuskursi muutumist USA dollari ja euro suhtes. Selle tulemusel on Kontsern kajastanud nõuete ümberhindlusest kursikasumeid (muud äritulud) summas 37,2 miljonit krooni (2,4 miljonit eurot).

Väljavaated lähitulevikuks

Eesti

Järgnevatel aastatel prognoositav majanduskasvu peatumine Eestis väljendub kohalikul ehitusturul eeldatavasti eelkõige järgnevate sündmuste näol:

- Ehitusturu senisest suurem sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel alustatavate infrastruktuuri, keskkonnaehituse jms. projektide hulgast (sh olulise mõjutajana on riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkus) ning hinnakujundusest;
- Elamuarenduse ja –ehituse mahtude kahanemine. Elamuarendusele ja –ehitusele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine (turu konsolideerumine). Esmase konsolideerumisprotsessiga kaasneb ettevõtetevahelise konkurentsi teravnemine, seni elamuehitusele keskendunud ettevõtete siirdumine teistesse turusegmentidesse (infrastruktuuride ehitus) ning seeläbi konkrentsisurve;
- Üleilmalisest finantskriisist tingituna on üha suuremal osal erasektori ettevõtetel raskusi uute ehitusprojektide finantseerimisega võõrkapitali abil, mis vähendab veelgi nõudlust ehitusteenuse järele. Nõudluse järsemat vähenemist aitab mingil määral siiski pehmedada ehitusturu tihenevast konkrentsist tulenev hinnalangus, mis muudab tellijatele investeerimise atraktiivseks võrreldes turuhindade kõrgeperioodiga aastatel 2006-2007;
- Ehitusturu kasvuperioodil toodangumahtusid märkimisväärselt suurendanud ehitusmaterjalide tootjad seisavad silmitsi nõudluse vähenemisega ehitusmaterjalide osas ning tootmisvõimsuse suurendamiseks võetud kohustuste täitmisega;
- Kinnisvaraarendusega tegelevate ehitusettevõtete olemasolevate laenude teenindamise ja tagasimaksevõime halvenemine ja uute laenude võtmisel krediitkõlblikkuse vähenemine. Ehituse peatõvõtu ja -projektijuhtimisega tegelevatel ehitusettevõtetel ebatõenäoliselt laekuvate ja lootusetute nõudesummade kasvamise suurenev tõenäosus;
- Infrastruktuuriobjektide tähtsustumise kaudu kujunevad senisest olulisemateks eduteguriteks spetsiifiline (inseneritehniline) oskusteave ja kogemused, koos vastavate ressursside olemasoluga;
- Eelmistel aastatel teravnenu tööjõupuuduse vähenemine ehitussektoris ning sedakaudu tööjõukulude kasvu aeglustumine;
- Ehitusprojektide finantseerimisskeemide muutumine (sh tellija maksetähtaegade oluline pikendamine) ning täiendavad nõuded seetõttu projektide peatõvõtjapoolsele finantseerimisele ehitustegevuse perioodil, mis avaldab survet ettevõtete likviidsusele.

Eesti Ehitus kontsern tegutseb pikaajalistele eesmärkidele tuginedes, mida korrigeeritakse väliskeskkonna muutumisest tulenevate mõjudega. Vastav strateegilise juhtimise protsess kuulub Kontserni juhtkonna töökohustuste hulka.

Kontsern on valmistunud senise majanduskeskkonna muutumiseks muuhulgas riskide maandamisega projektiportfelli kujundamise läbi (nt elamuehituse osakaal ei ületa 20% müügitulust), oma põhikompetentsidele tuginedes positsiooni hoidmisele Eesti turul ning tegevuse hajutamisege geograafiliselt.

Läti ja Leedu

Läti ja Leedu ehitusturgu mõjutab Eestiga sarnane majandussituatsioon. Segmendid, kus Kontserni tütarettevõtted on nendel turgudel esindatud, on lähitulevikus oodata järgmisi trende:

Lätis püsivad samal tasemel või loodetavasti suurenevad riigi- ja kohalike omavalitsuste poolt Euroopa Liidu toetusfondide raha abil finantseeritavate mitmesuguste infrastruktuuriprojektide mahud. Ehitustegevusele avaldab survet eelkõige kõrge inflatsioon.

Leedus on hoonete segmendis head väljavaated väiksemate ja keskmise suurusega äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamise jätkumisele. Korterehamute (Kontserni ettevõtte kui peatõvõtja, mitte arendaja) ehitamise osas on märgata turul mahtude vähenemist. Olulisemad riskid on seotud inflatsiooni mõjuga ehitushindadele.

Kontserni juhtkond on äraootaval seisukohal seoses Läti ja Leedu ehitusturgude arengutega lähitulevikus kuna sarnaselt Eestile on nendes riikides raskustesse sattunud majandus tervikuna, mille mõju avaldub moel või teisel ka ehitussektoris. Kontsern kavatses jätkata oma tegevust orgaanilise kasvu nimel Läti ja Leedu turul väliskeskonna muutustest tulenevaid asjaolusid arvesse võttes. Seniste tegevusmahtude oluline kasvatamine Lätis ja Leedus on reaalne vaid läbi täiendavate investeeringute, mida Kontsern on Lätis ka tegema asunud (vt tegevusaruande peatükk „Muudatused Kontserni struktuuris 2008. aastal“) läbi uue tüdarettevõtte SIA LCB soetamise.

Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmishoonete vallas. Suure tõenäosusega peatuvad lähiperioodidel mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused töösolevate kinnisvaraarendusprojektiga, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukraina ja maailma finantsturgudel.

Kohalikku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse nõrga toimimiseefektiivsusega, inflatsiooni ja kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusega. Alates oktoobrist 2008 on Ukraina rahandus- ja pangandussüsteem sattunud tugeva surve alla, mis mõjutab negatiivselt viimastel aastatel kiiresti kasvanud majandust ning mõjutab potentsiaalsete ehitus- ja arendusprojektide alustamistähtaegasid. Samas on 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg pakkumas siiski võimalusi äritegevuse läbiviimiseks ka lähitulevikus.

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

03.02.2009

Sulev Luiga

juhatuse liige

03.02.2009

Priit Tiru

juhatuse liige

03.02.2009

Raamatupidamise vahearuanne

Juhatuse deklaratsioon

AS Eesti Ehitus juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne (auditeerimata) koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud vahearuanne valmimise kuupäevani 03.02.2009, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Eesti Ehitus ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

03.02.2009

Sulev Luiga

juhatuse liige

03.02.2009

Priit Tiru

juhatuse liige

03.02.2009

Konsolideeritud bilanss

Auditeerimata EEK`000	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		296 184	236 112
Nõuded ostjate vastu	2	462 210	511 819
Muud nõuded ja ettemaksud	3	424 049	264 551
Edasilükkunud tulumaks		384	1 905
Varud	4	388 202	393 529
Müügiootel põhivara		0	43 362
Käibevara kokku		1 571 029	1 451 277
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	113 484	111 686
Kinnisvarainvesteeringud	7	116 783	133 984
Materiaalne põhivara	8	263 295	221 748
Immateriaalne põhivara	9	305 188	273 223
Põhivara kokku		798 750	740 641
VARAD KOKKU		2 369 779	2 191 918
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	235 563	135 856
Võlad hankijatele		427 158	335 754
Maksuvõlad		65 754	53 777
Tulumaksukohustus		0	994
Muud võlad ja ettemaksud	12	441 227	574 722
Lühiajalised eraldised	13	13 089	12 458
Lühiajalised kohustused kokku		1 182 791	1 113 561
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	318 588	263 723
Muud pikaajalised võlad		2 534	714
Edasilükkunud tulumaksukohustus		931	0
Pikaajalised eraldised	13	1 508	4 328
Pikaajalised kohustused kokku		323 561	268 765
KOHUSTUSED KOKKU		1 506 352	1 382 326
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		98 073	90 095
Aktsiakapital	14	307 567	307 567
Ülekurss		509	0
Kohustuslik reservkapital		34 800	11 766
Realiseerumata kursivahed		- 4 183	2 354
Jaotamata kasum (kahjum)		426 661	397 810
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		765 354	719 497
OMAKAPITAL KOKKU		863 427	809 592
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 369 779	2 191 918

Konsolideeritud bilanss

Auditeerimata EUR`000	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		18 930	15 090
Nõuded ostjate vastu	2	29 541	32 711
Muud nõuded ja ettemaksud	3	27 102	16 908
Edasilükkunud tulumaks		25	122
Varud	4	24 811	25 151
Müügiootel põhivara		0	2 771
Käibevara kokku		100 407	92 754
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	7 253	7 138
Kinnisvarainvesteeringud	7	7 464	8 563
Materiaalne põhivara	8	16 828	14 172
Immateriaalne põhivara	9	19 505	17 462
Põhivara kokku		51 049	47 336
VARAD KOKKU		151 456	140 089
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11	15 055	8 683
Võlad hankijatele		27 300	21 459
Maksuvõlad		4 202	3 437
Tulumaksukohustus		0	64
Muud võlad ja ettemaksud	12	28 200	36 731
Lühiajalised eraldised	13	837	796
Lühiajalised kohustused kokku		75 594	71 170
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	20 361	16 855
Muud pikaajalised võlad		162	46
Edasilükkunud tulumaksukohustus		60	0
Pikaajalised eraldised	13	96	277
Pikaajalised kohustused kokku		20 679	17 177
KOHUSTUSED KOKKU		96 273	88 347
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus			
Aktsiakapital	14	19 657	19 657
Ülekurss		33	0
Kohustuslik reservkapital		2 224	752
Realiseerumata kursivahed		-267	150
Jaotamata kasum (kahjum)		27 269	25 425
Emattevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		48 915	45 984
OMAKAPITAL KOKKU		55 183	51 742
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		151 456	140 089

Konsolideeritud kasumiaruanne

Auditeerimata EEK`000	Lisa	IV kv 2008	IV kv 2007	12 kuud 2008	12 kuud 2007
Müügitulu	16;17	945 036	1 092 613	3 866 733	3 752 028
Müüdid toodangu kulu	18	899 262	939 558	3 508 950	3 252 051
Brutokasum		45 774	153 055	357 783	499 977
Turunduskulud		1 795	1 266	8 007	5 106
Üldhalduskulud	19	45 376	57 286	182 730	173 562
Muud äritulud	20	45 435	7 787	63 960	16 411
Muud ärikulud	20	14 268	25 829	22 336	30 256
Ärikasum (kahjum)		29 770	76 461	208 670	307 464
Finantstulud	21	19 690	15 122	96 877	31 486
Finantskulud	21	37 765	7 570	67 651	30 028
Finantstulud ja -kulud kokku		-18 075	7 552	29 226	1 458
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		-2 181	-737	17	856
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		22 672	3 790	23 765	4 031
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku		-24 853	-4 527	-23 748	-3 175
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		-13 158	79 486	214 148	305 747
Tulumaks	22	-1 176	-1 450	42 596	15 976
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-11 982	80 936	171 552	289 771
Sh emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		-9 722	71 172	145 754	267 482
Vähemusosaluse osa kasumist		-2 260	9 764	25 798	22 289
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides)*	14	-0,32	2,31	4,74	8,70
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides)*	14	-0,32	2,31	4,74	8,70

* kaalutud keskmiseks aktsiate arvuks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast (fondi)emissioone ehk 30 756 728 aktsiat

Konsolideeritud kasumiaruanne

Auditeerimata EUR`000	Lisa	IV kv 2008	IV kv 2007	12 kuud 2008	12 kuud 2007
Müügitulu	16;17	60 399	69 831	247 129	239 798
Müüdnud toodangu kulu	18	57 473	60 049	224 263	207 844
Brutokasum		2 925	9 782	22 867	31 954
Turunduskulud		115	81	512	326
Üldhalduskulud	19	2 900	3 661	11 679	11 093
Muud äritulud	20	2 904	498	4 088	1 049
Muud ärikulud	20	912	1 651	1 428	1 934
Ärikasum (kahjum)		1 903	4 887	13 336	19 651
Finantstulud	21	1 258	966	6 192	2 012
Finantskulud	21	2 414	484	4 324	1 919
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 155	483	1 868	93
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		-139	-47	1	55
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		1449	242	1 519	258
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku		-1588	-289	-1518	-203
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		-841	5 080	13 687	19 541
Tulumaks	22	-75	-93	2722	1 021
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-766	5 173	10 964	18 520
Sh emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		-621	4 549	9 315	17 095
Vähemusosaluse osa kasumist		-144	624	1 649	1 425
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)*	14	-0,02	0,15	0,30	0,56
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)*	14	-0,02	0,15	0,30	0,56

* kaalutud keskmiseks aktsiate arvuks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast (fondi)emissioone ehk 30 756 728 aktsiat.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	EEK`000		EUR`000	
	12 kuud 2008	12 kuud 2007	12 kuud 2008	12 kuud 2007
Rahavood äritegevusest				
Laekumised ostjatelt	4 693 951	4 424 893	299 998	282 802
Maksud hankijatele	-3 809 010	-3 820 723	-243 440	-244 189
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-540 926	-438 363	-34 571	-28 017
Makstud tulumaks	-38 041	-18 423	-2 431	-1 177
Netorahavoog äritegevusest	305 974	147 384	19 555	9 420
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	-11 856	-24 589	-758	-1 572
Immateriaalse põhivara soetamine	-929	-4 418	-59	-282
Põhivara müük	11 294	17 539	722	1 121
Tütarettevõtete soetamine	-214 652	-9 225	-13 719	-590
Lisandunud raha tütarettevõtte soetamisest	4 056	25 661	259	1 640
Tütarettevõtete müük	2 063	872	132	56
Sidusettevõtete soetamine	-7 615	-10 000	-487	-639
Sidusettevõtete müük	77 812	10 417	4 973	666
Muud investeeringud	0	-5 406	0	-346
Antud laenud	-120 756	-58 843	-7 718	-3 761
Antud laenude laekumised	86 721	56 439	5 542	3 607
Saadud dividendid	183	0	12	0
Saadud intressid	16 142	12 295	1 032	786
Netorahavoog investeerimistegevusest	-157 537	10 742	-10 068	687
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	415 558	196 635	26 559	12 567
Saadud laenude maksed	-309 607	-134 995	-19 787	-8 628
Kapitalirendi maksed	-56 517	-64 729	-3 612	-4 137
Makstud dividendid	-104 130	-52 135	-6 655	-3 332
Makstud intressid	-33 284	-22 672	-2 127	-1 449
Muud maksed	-325	0	-21	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-88 305	-77 896	-5 644	-4 978
Rahavoog kokku	60 132	80 230	3 843	5 128
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	236 112	155 980	15 090	9 969
Valuutakursimuutused	-60	-98	-4	-6
Raha jäägi muutus	60 132	80 230	3 843	5 128
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	296 184	236 112	18 930	15 090

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EEK`000	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku			
Saldo seisuga									
31.12.2006	153 784	108 465	4 158	2 196	196 326	464 929	39 291	504 220	
Valuutakursivahed	0	0	0	158	0	158	1 476	1 634	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	267 482	267 482	22 289	289 771	
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	158	267 482	267 640	23 765	291 405	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-46 135	-46 135	-6 000	-52 135	
Emiteeritud aktsiakapital	153 783	-108 465	0	0	-45 318	0	0	0	
Kohustuslik reservkapital	0	0	7 608	0	-7 608	0	0	0	
Vähemusosaluse muutused	0	0	0	0	33 063	33 063	33 039	66 102	
Saldo seisuga									
31.12.2007	307 567	0	11 766	2 354	397 810	719 497	90 095	809 592	
Saldo seisuga									
31.12.2007	307 567	0	11 766	2 354	397 810	719 497	90 095	809 592	
Valuutakursivahed	0	0	0	-6 537	0	-6 537	59	-6 478	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	145 754	145 754	25 798	171 552	
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	-6 537	145 754	139 217	25 857	165 074	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-92 270	-92 270	-11 860	-104 130	
Ülekurss	0	509	0	0	0	509	287	796	
Kohustuslik reservkapital	0	0	23 034	0	-23 034	0	0	0	
Vähemusosaluse muutused	0	0	0	0	-1 599	-1 599	-6 306	-7 905	
Saldo seisuga									
31.12.2008	307 567	509	34 800	-4 183	426 661	765 354	98 073	863 427	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
Saldo seisuga								
31.12.2006	9 829	6 932	266	140	12 548	29 714	2 511	32 226
Valuutakursivahed	0	0	0	10	0	10	94	104
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	17 095	17 095	1 425	18 520
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	10	17 095	17 105	1 519	18 624
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-2 949	-2 949	-383	-3 332
Emiteeritud aktsiakapital	9 829	-6 932	0	0	-2 896	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	0	0	486	0	-486	0	0	0
Vähemusosaluse muutused	0	0	0	0	2 113	2 113	2 112	4 225
Saldo seisuga								
31.12.2007	19 657	0	752	150	25 425	45 984	5 758	51 742
Saldo seisuga								
31.12.2007	19 657	0	752	150	25 425	45 984	5 758	51 742
Valuutakursivahed	0	0	0	-418	0	-418	4	-414
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	9 315	9 315	1 649	10 964
Perioodi tulud ja kulud kokku	0	0	0	-418	9 315	8 898	1 653	10 550
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-5 897	-5 897	-758	-6 655
Ülekurss	0	33	0	0	0	33	18	51
Kohustuslik reservkapital	0	0	1472	0	-1472	0	0	0
Vähemusosaluse muutused	0	0	0	0	-102	-102	-403	-505
Saldo seisuga								
31.12.2008	19 657	33	2 224	-267	27 269	48 915	6 268	55 183

Raamatupidamise vahearuanne lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

AS Eesti Ehitus on Eestis registreeritud äriühing. AS Eesti Ehitus aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Väärtpaberibörsil alates 2006. aasta 18. maist. AS Eesti Ehitus aktsiatest kuulub 61,15% ASle Nordecon, kes on Eesti Ehitus kontserni kontrolliv ettevõte.

Seisuga 31.12.2008 koostatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2007.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2007.

Juhatuse hinnangul kajastab AS-i Eesti Ehitus 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud ematettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

Käesolev vahearuanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides ning tuhandetes eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele rahaühikule. Eesti krooni ja euro vahetuskurss Eesti Panga ametliku noteeringu järgi on 1 euro = 15,6466 Eesti krooni.

Muudatused aruannete esitusviisis

Seoses turunduskulude kajastamisega kasumiaruandes eraldi kirjel alates 2008. aastast on tehtud võrreldavaks ka 2007. aasta vastavate perioodide kasumiaruanded:

EEK'000	2007	Korrigee- ritud 2007	Muutus	IV kv 2007	Korrigee- ritud IV kv 2007	Muutus
Turunduskulud	0	5 106	5 106	0	1 266	1 266
Üldhalduskulud	176 273	173 562	-2 711	58 552	57 286	-1 266
Muud äritulud	16 411	16 411	0	7 787	7 787	0
Muud ärikulud	32 651	30 256	-2 395	25 829	25 829	0

EUR'000	2007	Korrigee- ritud 2007	Muutus	IV kv 2007	Korrigee- ritud IV kv 2007	Muutus
Turunduskulud	0	326	326	0	81	81
Üldhalduskulud	11 266	11 093	-173	3 742	3 661	-81
Muud äritulud	1 049	1 049	0	498	498	0
Muud ärikulud	2 087	1 934	-153	1 651	1 651	0

LISA 2. Nõuded ostjate vastu

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjatele	470 321	529 593	30 059	33 847
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 111	-17 774	-518	-1 136
Kokku nõuded ostjatele	462 210	511 819	29 541	32 711

2008. aastal on täiendavalt ebatõenäoliselt laekuvaks kantud 8 161 tuhande krooni (522 tuhande euro) ulatuses nõudeid, laekunud on 17 724 tuhat krooni (1 133 tuhat eurot) varem ebatõenäoliseks tunnustatud nõudeid.

LISA 3. Muud nõuded ja ettemaksed

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded Nordecon kontserni ettevõtete vastu	52 726	53 379	3 370	3 412
Nõuded sidusettevõtetele	33 778	35 022	2 159	2 238
Muud lühiajalised nõuded	106 779	45 400	6 824	2 902
Nõuded tellijatele	176 825	106 379	11 301	6 799
Viitlaekumised	2 530	134	162	9
Maksude ettemaksed	32 935	12 208	2 105	780
Ettemaksed teenuste eest	18 476	12 029	1 181	769
Kokku nõuded ja ettemaksed	424 049	264 551	27 102	16 908

Nõuded Nordecon kontserni ettevõtete vastu on ehituslepingu täitmisega seotud nõuded. Nõuded sidusettevõtetele koosnevad laekumata arvetest. Muude lühiajaliste nõuetena on kajastatud garantiinõuded tellijatele, mille laekumistähtaeg on 2009. aasta jooksul. Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega.

Maksude ettemaks koosneb käibemaksust ja Ukraina kasumimaksust, ettemakstud kulud on peamiselt tegevusalade kindlustusmaksed.

LISA 4. Varud

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	45 494	34 906	2 908	2 231
Lõpetamata toodang	187 382	201 098	11 976	12 853
Ettemaksed hankijatele materjalide eest	13 642	32 324	872	2 066
Ostetud kaubad müügiks	141 684	125 201	9 055	8 002
Kokku varud	388 202	393 529	24 811	25 151

Materjalide jääk koosneb ehitusprojektide tarbeks soetatud materjalidest summas 45 494 tuhat krooni (2 908 tuhat eurot). Lõpetamata toodanguna on kajastatud lõpetamata ehitusprojektide kulud summas 187 382 tuhat krooni (11 976 tuhat eurot), sinna alla kuuluvad pooleliolevate korterelamute tarbeks tehtud kulutused. Müügiks ostetud kaupadena on kajastatud elamuehituse tarbeks soetatud kinnistud summas 141 684 tuhat krooni (9 055 tuhat eurot).

LISA 5. Vähemusosaluste soetamine

05. veebruaril 2008 ostis OÜ Eurocon TOV Eurocon Ukraina 4% osaluse eraisikult ja sai seega nimetatud ettevõtte 100% omanikuks.

Tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV netovara soetushetkel

	EEK`000			EUR`000		
	Investeeringu-objekti raamatupidamislik väärtus	Investeeringu-objekti 100% netovara õiglane väärtus	Soetatud netovara 4%	Investeeringu-objekti raamatupidamislik väärtus	Investeeringu-objekti 100% netovara õiglane väärtus	Soetatud netovara 4%
Käibevara	131 391	131 391	5 256	8 397	8 397	336
Põhivara	42 647	42 647	1 706	2 726	2 726	109
Lühiajalised kohustused	-77 499	-77 499	-3 100	-4 953	-4 953	-198
Pikaajalised kohustused	-74 100	-74 100	-2 964	-4 736	-4 736	-189
Vara ja kohustused kokku	22 439	22 439	898	1 434	1 434	57
Firmaväärtus			-163			-10
Soetusmaksumus			735			47
Makstud raha			735			47

Äriühenduse käigus tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 163 tuhat krooni (10 tuhat eurot) on kajastatud kasumiaruandes finantstuluna.

12. veebruaril 2008. aastal ostis AS Eesti Ehitus OÜ Eurocon vähemusaktsionärielt 2,5% tema osalusest ning tehingujärgselt oli AS Eesti Ehituse osalus 66,5%.

Tütarettevõtte OÜ Eurocon netovara soetushetkel

	EEK'000			EUR'000		
	Investeeringu- objekti raamatupidamis- lik väärtus	Investeeringu- objekti 100% netovara õiglase väärtus	Soetatud netovara 2,5%	Investeeringu- objekti raamatupidamis- lik väärtus	Investeeringu- objekti 100% netovara õiglase väärtus	Soetatud netovara 2,5%
Käibevara	145 618	145 618	3 640	9 307	9 307	233
Põhivara	89 634	89 634	2 241	5 729	5 729	143
Lühiajalised kohustused	-91 950	-91 950	-2 299	-5 877	-5 877	-147
Pikaajalised kohustused	-111 765	-111 765	-2 794	-7 143	-7 143	-179
Vara ja kohustused kokku	31 537	31 537	788	2 016	2 016	50
Firmaväärtus			6 655			425
Soetusmaksumus			7 443			476
Makstud raha			7 443			476

04. aprillilist 2008 on Kontserni osalus tütarettevõttes OÜ Eurocon 64% seoses osakapitali suurendamisega 3 300 krooni võrra uue eraisikust osaniku jaoks.

02. mail 2008 müüs AS Aspi tütarettevõtte OÜ Kaurits (AS Aspi osalus 52%) oma 66%-lise osaluse SIA-s Abagars. AS Aspi omandas sellest 56%-lise osaluse ning vähemusesosanik täiendava 10%-lise osaluse SIA-s Abagars. AS Aspi poolt soetatud investeeringu soetusmaksumuseks oli 7 814 tuhat krooni (499 tuhat eurot).

Tütarettevõtte SIA Abagars netovara soetushetkel

	EEK'000			EUR'000		
	Investeeringu- objekti raamatupidamis- lik väärtus	Investeeringu- objekti 100% netovara õiglase väärtus	Soetatud netovara 56%	Investeeringu- objekti raamatupidamis- lik väärtus	Investeeringu- objekti 100% netovara õiglase väärtus	Soetatud netovara 56%
Käibevara	128 599	128 599	72 015	8 219	8 219	4 603
Põhivara	31 331	31 331	17 545	2 002	2 002	1 121
Lühiajalised kohustused	-141 652	-141 652	-79 325	-9 053	-9 053	-5 070
Pikaajalised kohustused	-14 792	-14 792	-8 283	-945	-945	-529
Vähemusesosalus	-1 601	-1 601	-897	-102	-102	-57
Vara ja kohustused kokku	1 886	1 886	1 056	121	121	67
Kontsernisisene realiseerumata müügikasum			4 063			260
Firmaväärtus			2 695			172
Soetusmaksumus			7 814			499
Makstud raha			7 814			499

20. mail 2008 ostis AS Aspi OÜ Kaurits vähemusosanikult 14% tema osalusest ning tehingujärgselt on AS Aspi osalus OÜ-s Kaurits 66%. Investeeringu soetusmaksumus oli 12 000 tuhat krooni (767 tuhat eurot).

Tütarettevõtte OÜ Kaurits netovara soetushetkel

	EEK`000			EUR`000		
	Investeeringu- objekti raamatupidamis- lik väärtus	Investeeringu- objekti 100% netovara õiglase väärtus	Soetatud netovara 14%	Investeeringu- objekti raamatupidamis- lik väärtus	Investeeringu- objekti 100% netovara õiglase väärtus	Soetatud netovara 14%
Käibevara	24 384	24 384	3 414	1 558	1 558	218
Põhivara	88 067	88 067	12 329	5 629	5 629	788
Lühiajalised kohustused	-28 462	-28 462	-3 985	-1 819	-1 819	-255
Pikaajalised kohustused	-49 536	-49 536	-6 935	-3 166	-3 166	-443
Vara ja kohustused kokku	34 453	34 453	4 823	2 202	2 202	308
Firmaväärtus			7 176			459
Soetusmaksumus			12 000			767
Makstud raha			12 000			767

Seoses AS Aspi täiendava osaluse omandamisega kaasnesid muutused ka OÜ Kaurits tütar-ettevõtte OÜ DSN Ehitusmasinad tegevuse juhtimises ning 2008. aasta juunis omandati kontroll ettevõtte tegevuse üle. Alates 01.07. 2008 kajastatakse OÜ DSN Ehitusmasinad kontserniaruannetes tütar-ettevõtteks.

LISA 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	6 932	45 170	443	2 887
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	105 015	54 551	6 712	3 486
Muud investeeringud	626	414	40	26
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved	706	5 198	45	332
Mitmesugused pikaajalised nõuded	206	6 353	13	406
Kokku pikaajalised investeeringud	113 484	111 686	7 253	7 138

Pikaajaliste nõuetena sidusettevõtetele on kajastatud laenud ning laekumata intressid. Muu investeeringuna on kajastatud 12,2% osalus AS E-Trading aktsiatesse ning 3% osalus TOV Passage Theatres. Pikaajaliselt ostjatelt laekumata on arved kajastatud vastavalt maksegraafikule.

LISA 7. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK`000		EUR`000	
	2008	2007	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	133 984	24 199	8 563	1 547
Lisandumine äriühendustest	0	104 559	0	6 683
Ümberklassifitseerimine põhivarasse/põhivarast	-5 671	168	-362	11
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	-1 913	0	-122
Klassifitseerimine müügiotel varaks	0	-198	0	-13
Soetamine	0	1 818	0	116
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-11 530	5 351	-737	342
Kinnisvarainvesteeringud 31. detsember	116 783	133 984	7 464	8 563
Õiglase väärtus	116 783	133 984	7 464	8 563

LISA 8. Materiaalne põhivara

EEK'000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	15 959	305 280	45 010	2 091	368 340
2008					
Soetamine äriühenduste kaudu	800	20 663	2 262	12 713	36 438
Soetamine ja parendused	14 354	67 907	10 813	-12 976	80 098
Klassifitseerimine põhivaraks kinnisvarainv.	5 671	0	0	0	5 671
Müük ja mahakandmine	0	-26 516	-1 386	0	-27 902
Ümberpaigutus	0	-393	393	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-275	-30	0	-305
Saldo 31.detsember 2008	36 784	366 666	57 061	1 828	462 339
Amortisatsioon					
Saldo 01.jaanuar 2008	1 396	125 907	19 289	0	146 592
2008					
Aruandeperioodi amortisatsioon	891	58 404	11 109	0	70 404
Müük ja mahakandmine	0	-16 453	-1 525	0	-17 978
Ümberpaigutus	-10	-309	309	0	-10
Valuutakursside muutuste mõju	0	31	6	0	37
Saldo 31.detsember 2008	2 277	167 580	29 188	0	199 045
Jääkmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	14 563	179 373	25 721	2 091	221 748
Saldo 31.detsember 2008	34 507	199 086	27 874	1 828	263 295

EUR'000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	1 020	19 511	2877	134	23 541
2008					
Soetamine äriühenduste kaudu	51	1 321	145	813	2 329
Soetamine ja parendused	917	4 340	691	-829	5 119
Klassifitseerimine põhivaraks kinnisvarainv.	362	0	0	0	362
Müük ja mahakandmine	0	-1 695	-89	0	-1 783
Ümberpaigutus	0	-25	25	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	-2	0	-19
Saldo 31.detsember 2008	2 351	23 434	3 647	117	29 549
Amortisatsioon					
Saldo 01.jaanuar 2008	89	8 047	1233	0	9 369
2008					
Aruandeperioodi amortisatsioon	57	3 733	710	0	4 500
Müük ja mahakandmine	0	-1 052	-97	0	-1 149
Ümberpaigutus	-1	-20	20	0	-1
Valuutakursside muutuste mõju	0	2	0	0	2
Saldo 31.detsember 2008	146	10 710	1 865	0	12 721
Jääkmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	931	11 464	1 644	134	14 172
Saldo 31.detsember 2008	2 205	12 724	1 781	117	16 828

2008. aastal on soetatud põhiliselt teedehitustehnikat.

LISA 9. Immateriaalne põhivara

EEK´000	Positiivne firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Uurimis- ja arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	262 316	1 360	10 000	3 716	277 392
2008					
Soetamine äriühenduste kaudu	23 232	220	0	0	23 452
Soetamine ja parendused	9 871	122	0	929	10 922
Valuutakursside muutuste mõju	-115	0	0	0	-115
Saldo 31.detsember 2008	295 304	1 702	10 000	4 645	311 651
Amortisatsioon					
Saldo 01.jaanuar 2008	0	669	3 500	0	4 169
2008					
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	287	2 000	0	2 287
Valuutakursside muutuste mõju	0	7	0	0	7
Saldo 31.detsember 2008	0	963	5 500	0	6 463
Jääkmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	262 316	691	6 500	3 716	273 223
Saldo 31.detsember 2008	295 304	739	4 500	4 645	305 188

EUR´000	Positiivne firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Uurimis- ja arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	16 765	87	639	237	17 729
2008					
Soetamine äriühenduste kaudu	1 485	14	0	0	1 499
Soetamine ja parendused	631	8	0	59	698
Valuutakursside muutuste mõju	-7	0	0	0	-7
Saldo 30.detsember 2008	18 873	109	639	297	19 918
Amortisatsioon					
Saldo 01.jaanuar 2008	0	43	224	0	266
2008					
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	18	128	0	146
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	0	0
Saldo 31.detsember 2008	0	62	352	0	413
Jääkmaksumus					
Saldo 01.jaanuar 2008	16 765	44	415	237	17 462
Saldo 31.detsember 2008	18 873	47	288	297	19 505

LISA 10. Kapitali- ja kasutusrent

	EEK´000		EUR´000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Kapitalirendi kohustus				
Makseperiood alla 1 aasta	46 851	41 526	2 994	2 654
Makseperiood 1-5 aastat	98 432	83 864	6 291	5 360
Kokku	145 283	125 390	9 285	8 014
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	56 517	64 729	3 612	4 137
Aruandeperioodil tasutud intressid	6 006	6 879	384	440
Alusvaluuta EUR	142 841	121 918	9 129	7 792
Alusvaluuta UAH	2 442	3 472	156	222

Maksetähtjad	Iga kuu	Iga kuu	Iga kuu	Iga kuu
Intressimäär Eestis	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%
Intressimäär Ukrainas	10%-12%	10%-12%	10%-12%	10%-12%

Kasutusrendi maksed	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Autode kasutusrent	15 351	15 075	981	963
Ehitusseadmed	38 484	31 104	2 460	1 988
Ruumide kasutusrent	9 918	8 430	634	539
Tarkvara kasutusrent	7 975	5 699	510	364
Kasutusrendid kokku	71 728	60 309	4 584	3 854

LISA 11. Laenukohustused

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised pangalaenu	54 627	32 560	3 491	2 081
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed	134 085	42 963	8 570	2 746
Muud lühiajalised laenu	0	18 807	0	1 202
Kapitalirendi kohustused	46 851	41 526	2 994	2 654
Kokku lühiajalised võlakohustused	235 563	135 856	15 055	8 683
Pikaajalised pangalaenu	220 156	179 860	14 071	11 495
Kapitalirendi pikaajalised kohustused	98 432	83 864	6 291	5 360
Kokku pikaajalised võlakohustused	318 588	263 724	20 361	16 855

Laenukohustused 31.12.2008

EEK`000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	Kõik	
						laenu kokku	Laenu tähtaeg
Investeeringislaenu	EUR	4,10%	141 700	20 220	65 840	86 060	31.07.2012
Investeeringislaenu	EUR	6,15%	187 235	26 748	140 426	167 174	11.01.2013
Investeeringislaenu	EUR	3kuu EURIBOR+1,5%	5 192	1 024	2 616	3 640	30.04.2012
Investeeringislaenu	EUR	3kuu EURIBOR+1,5%	2 596	504	1 444	1 948	30.07.2012
Investeeringislaenu	EUR	3kuu EURIBOR+1,5%	1 263	237	777	1 014	30.11.2012
Investeeringislaenu	EUR	6,19%	9 000	666	6 853	7 519	18.09.2017
Investeeringislaenu	EUR	6 kuu EURIBOR+0,8%	12 000	4 710	0	4 710	19.05.2009
Investeeringislaenu	EUR	5,38%	140 000	84 686	0	84 686	31.03.2009
Investeeringislaenu	EUR	0,7%+6k EURIBOR	13 200	6 600	2 200	8 800	2010
Käibevahendite laenu	EUR	5,25%	15 004	15004	0	15 004	2009
Arvelduslaenu	EUR	6 kuu EURIBOR+2,2%	3 000	0	0	0	18.02.2009
Arvelduslaenu	EUR	3 kuu EURIBOR+1,5%	22 263	9 225	0	9 225	26.03.2009
Arvelduslaenu	EUR	6,30%	4 000	3 947	0	3 947	18.09.2009
Laofinantseering	EUR	5,79%	10 000	7 318	0	7 318	15.01.2009
Arvelduslaenu	EUR	10,00%	7 823	7 823	0	7 823	31.01.2009
Laenu kokku				188 712	220 156	408 868	
Kapitalirendi kohustused				46 851	98 432	145 283	
Kohustused kokku				235 563	318 588	554 151	

EUR`000	Alus- valuuta	Intressi- määr	Limiit	Kuni 1 aasta	Üle 1 aasta	Kõik laenud kokku	Laenu tähtaeg
Investeeringislaen	EUR	4,10%	9 056	1 292	4 208	5 500	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	6,15%	11 966	1 710	8 975	10 684	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	3kuu EURIBOR+1,5%	332	65	167	233	30.04.2012
Investeeringislaen	EUR	3kuu EURIBOR+1,5%	166	32	92	124	30.07.2012
Investeeringislaen	EUR	3kuu EURIBOR+1,5%	81	15	50	65	30.11.2012
Investeeringislaen	EUR	6,19%	575	43	438	481	18.09.2017
Investeeringislaen	EUR	6 kuu EURIBOR+0,8%	767	301	0	301	19.05.2009
Investeeringislaen	EUR	5,38%	8 948	5 412	0	5 412	31.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	844	422	141	562	2010
Käibevahendite laen	EUR	5,25%	959	959	0	959	2009
Arvelduslaen	EUR	6 kuu EURIBOR+2,2%	192	0	0	0	18.02.2009
Arvelduslaen	EUR	3 kuu EURIBOR+1,5%	1 423	590	0	590	26.03.2009
Arvelduslaen	EUR	6,30%	256	252	0	252	18.09.2009
Laofinantseering	EUR	5,79%	639	468	0	468	15.01.2009
Arvelduslaen	EUR	10,00%	500	500	0	500	31.01.2009
Laenud kokku				12 061	14 071	26 131	
Kapitalirendi kohustused				2 994	6 291	9 285	
Kohustused kokku				15 055	20 361	35 417	

LISA 12. Muud võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Võlad Nordecon kontserni ettevõtetele	2 341	8 584	150	549
Võlad sidusettevõtetele	4	7 058	0	451
Võlad töövõtjatele	86 529	97 535	5 530	6 234
Võlad tellijatele	124 097	88 987	7 931	5 687
Viitvõlad	17 369	1 823	1 110	117
Arvestuslikud kulud	66 888	158 254	4 275	10 114
Muud võlad	65 367	187 512	4 178	11 984
Ostjate ettemaksed teenuste eest	78 632	24 969	5 026	1 596
Kokku muud võlad ja ettemaksed	441 227	574 722	28 200	36 731

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi seisuga arvestatud, kuid välja maksmata töötasudest, preemiast ning kasutamata puhkuse eraldisest. Viitvõlgades on kajastatud tasumata laenuintressid, mille tähtaeg pole veel saabunud summas 4 022 tuhat krooni (257 tuhat eurot) ja 12 910 tuhat krooni (825 tuhat eurot) Läti tütarettevõtte LCB SIA soetamise eest.

Võlad tellijatele on seotud poolleiolevate ehituslepingute arvestusega ja kajastab vahet tellijatele esitatud arvete ning valmidusastme põhjal kajastatud tulu vahel. Muudes võlgades on kajastatud arvestuslikud projektikulud.

LISA 13. Eraldised

Eraldised

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Garantiieraldiste lühiajaline osa	13 089	12 458	837	796
Garantiieraldiste pikaajaline osa	1 508	4 328	96	277
Edasilükkunud tulumaksukohustus	931	0	60	0
Eraldised kokku	15 528	16 786	992	1 073

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

LISA 14. Omakapital

Aktsiad

AS-i Eesti Ehituse põhikirja järgi on miinimumkapitali suuruseks on 120 000 tuhat krooni (7 669 tuhat eurot) ja maksimumkapitali suuruseks 480 000 tuhat krooni (30 677 tuhat eurot). Aktsiakapital on jagatud kümnekroonise nimiväärtusega lihtaktsiateks.

Dividendid

2008. aastal maksti vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele 2007. aasta kasumist aktsionäridele dividende:

3,00 krooni aktsia kohta	92 270 tuhat krooni (30 756 728 aktsiat)
0,19 eurot aktsia kohta	5 897 tuhat eurot (30 756 728 aktsiat)

Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa aruandeaasta puhaskasum perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel on arvestatud fondiemissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju.

	Ühik	EEK`000		EUR`000	
		12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Perioodi puhaskasum emattevõtte aktsionäridele	Tuh	145 754	267 482	9 315	17 095
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuh tk	30 757	30 757	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta		4,74	8,70	0,30	0,56
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		4,74	8,70	0,30	0,56

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

LISA 15. Osalemine ühisettevõtmistes

Seltsingulepingu alusel teostatakse ehitusprojekti Tallinna lennujaama lennuliiklusala rekonstrueerimine ühiselt kolme osapoolega. Lepingu alusel on Kontserni osa lepingu kasumist 1/3. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt osa suurusele. Lepingu tingimuste sihiliku rikkumise puhul on ette nähtud trahv suuruses 100 tuhat eurot.

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

Kolmanda seltsingulepingu alusel teostatakse kolme osapoolega ühiselt kontrollitavat kontrollitavat Koidula Raudteepiirijaama ehitamist.. Osapooled vastutavad tööde teostamise ja riskide eest vastavalt oma panuse suurusele.

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

12 kuud või 31.12.2008						
	EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000
	I seltsinguleping		II seltsinguleping		III seltsinguleping	
Tulud	103 125	6 591	127 280	8 135	14 294	914
Sh aruandeaastal	18 791	1 201	41 009	2 621	14 294	914
Kulud	88 079	5 629	122 131	7 806	13 459	860
Sh aruandeaastal	12 551	802	46 778	2 990	13 459	860
Nõuded	4 187	268	1 077	69	30 967	1 979
Sh seltsingupartnerite osa	0	0	1 077	69		
Kohustused	7 139	456	13 786	881	2 662	170
Sh seltsingupartnerite osa	0	0	13 786	881	0	0

12 kuud või 31.12.2007				
	EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000
	I seltsinguleping		II seltsinguleping	
Tulud	84 334	5 390	86 271	5 514
Sh aruandeaastal	78 457	5 014	86 271	5 514
Kulud	75 528	4 827	75 353	4 816
Sh aruandeaastal	69 892	4 467	75 353	4 816
Nõuded	29 322	1 874	59 986	3 834
Sh seltsingupartnerite osa	39 322	2 513	37 093	2 371
Kohustused	26 722	1 708	58 683	3 751
Sh seltsingupartnerite osa	0	0	43 167	2 759

LISA 16. Segmendiaruandlus - ärisegmendid

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

Ärisegmendid

EEK`000	Hooned		Rajatised		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007
Ehituslepingu tulu	2 303 289	1 952 260	1 421 108	1 772 693	0	0	3 724 397	3 724 953
Muu müügitulu	83 859	14 497	58 477	12 578	0	0	142 336	27 075
Tulu								
segmendivälistelt ostjatelt kokku	2 387 148	1 966 757	1 479 585	1 785 271	0	0	3 866 733	3 752 028
Segmentidevaheline tulu	79 925	160 133	68 788	84 315	-148 713	-244 448	0	0
Tulu kokku	2 467 073	2 126 890	1 548 373	1 869 586	-148 713	-244 448	3 866 733	3 752 028
Segmendi tulemus	307 613	232 961	50 171	267 016	0	0	357 784	499 977
Jagamata kulud	0	0	0	0	0	0	-149 114	-192 513
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	208 670	307 464
Finantstulud ja – kulud	0	0	0	0	0	0	29 227	1 458
Kapitaliosaluse	-23 766	-4 031	17	856	0	0	-23 749	-3 175

AS Eesti Ehitus
2008. a. IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

kasum/kahjum								
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	-42 596	-15 976
Perioodi puhaskasum							171 552	289 771
Segmendi varad	1 494 731	1 183 240	868 116	963 508	0	0	2 362 847	2 146 748
Investeeringud								
sidusettevõtetesse	6 932	34 625	0	10 545	0	0	6 932	45 170
Varad kokku							2 369 779	2 191 918
Segmendi kohustused	537 860	409 767	407 564	556 192	0	0	945 424	965 959
Garantiikohustused	12 829	11 755	1 773	5 031	0	0	14 602	16 786
Jagamata kohustused	0	0	0	0	0	0	546 327	399 580
Kohustused kokku							1 506 353	1 382 325
Rahavood								
äritegevusest	226 407	70 953	79 507	76 333	0	0	305 914	147 286
Rahavood								
investeeringust	-145 888	12 054	-11 649	-1 312	0	0	-157 537	10 742
Rahavood								
finantseerimisest	-31 384	27 901	-56 921	-105 797	0	0	-88 305	-77 896
Ettevõtte rahavood								
kokku	49 135	110 908	10 937	-30 776	0	0	60 072	80 132
Investeeringud								
põhivarasse	12 079	130 133	138 215	92 154	0	0	150 294	222 287
Amortisatsioonikulud	10 258	9 293	62 433	53 818	0	0	72 691	63 111

Ärisegmendid (järg)
EUR'000

	Hooned		Rajatised		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007
Ehituslepingu tulu	147 207	124 772	90 825	113 296	0	0	238 032	238 068
Muu müügitulu	5 360	927	3 737	804	0	0	9 097	1 730
Tulu segmendivälistelt								
ostjatelt kokku	152 567	125 699	94 563	114 100	0	0	247 129	239 798
Segmentidevaheline								
tulu	5 108	10 234	4 396	5 389	-9 504	-15 624	0	0
Tulu kokku	157 675	135 933	98 958	119 489	-9 504	-15 624	247 129	239 798
Segmendi tulemus	19 660	14 889	3 207	17 065	0	0	22 867	31 954
Jagamata kulud	0	0	0	0	0	0	-9 530	-12 304
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	13 336	19 651
Finantstulud ja -kulud	0	0	0	0	0	0	1 868	93
Kapitaliosaluse								
kasum/kahjum	-1 519	-258	1	55	0	0	-1 518	-203
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	-2 722	-1 021
Perioodi puhaskasum							10 964	18 520
Segmendi varad	95 531	75 623	55 483	61 579	0	0	151 013	137 202
Investeeringud								
sidusettevõtetesse	443	2 213	0	674	0	0	443	2 887
Varad kokku							151 456	140 089
Segmendi kohustused	34 376	26 189	26 048	35 547	0	0	60 424	61 736
Garantiikohustused	820	751	113	322	0	0	933	1 073
Jagamata kohustused	0	0	0	0	0	0	34 916	25 538
Kohustused kokku							96 273	88 347
Rahavood äritegevusest	14 470	4 535	5081	4 879	0	0	19 551	9 413
Rahavood								
investeeringust	-9 324	770	-745	-84	0	0	-10 068	687
Rahavood								
finantseerimisest	-2 006	1 783	-3 638	-6 762	0	0	-5 644	-4 978
Ettevõtte rahavood								
kokku	3 140	7 088	699	-1 967	0	0	3 839	5 121

Investeeringud põhivarasse	772	8 317	8 834	5890	0	0	9 606	14 207
Amortisatsioonikulud	656	594	3 990	3440	0	0	4 646	4 034

Jagamata kohustustena on kajastatud laenukohustused.

LISA 17. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

	EEK´000		EUR´000	
	12kuud 2008	12 kuud 2007	12kuud 2008	12 kuud 2007
Müügitulu				
Eesti	3 106 069	3 303 651	198 514	211 142
Ukraina	441 037	435 001	28 187	27 802
Leedu	91 081	18 255	5 821	1 167
Läti	229 757	0	14 684	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-1 211	-4 879	-77	-312
Müügitulu kokku	3 866 733	3 752 028	247 129	239 798
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele				
Eesti	2 027 395	2 043 752	129 574	130 620
Ukraina	238 432	240 626	15 239	15 379
Leedu	16 002	11 024	1 023	705
Läti	229 886	0	14 692	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-141 936	-103 484	-9 071	-6 614
Varad vastavalt geograafilisele paiknemisele kokku	2 369 779	2 191 918	151 456	140 089

EEK´000	Investeeringud põhivarasse 2008. aasta 12 kuud	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara	Investeeringud põhivarasse kokku
Eesti		93 691	33 758	127 449
Ukraina		2 940	0	2 940
Läti		19 905	0	19 905
Investeeringud kokku		116 536	33 758	150 294

EUR´000	Investeeringud põhivarasse 2008. aasta 12 kuud	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara	Investeeringud põhivarasse kokku
Eesti		5 988	2 158	8 145
Ukraina		188	0	188
Läti		1 272	0	1 272
Investeeringud kokku		7 448	2 158	9 606

EEK´000	Investeeringud põhivarasse 2007. aasta 12 kuud	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara	Kinnisvarainvesteeringud	Investeeringud põhivarasse kokku
Eesti		101 434	111 134	1 818	214 386
Ukraina		7 768	11	0	7 779
Leedu		122	0		122
Investeeringud kokku		109 324	111 145	1 818	222 287

EUR`000	Investeeringud põhivarasse 2007. aasta 12 kuud	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara	Kinnisvarainves- teeringud	Investeeringud põhivarasse kokku
Eesti		6 483	7 103	116	13 702
Ukraina		496	1	0	497
Leedu		8	0		8
Investeeringud põhivarasse kokku		6 987	7 103	116	14 207

LISA 18. Müüdüd toodangu kulud

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Kulum	69 163	59 723	4 420	3 817
Tööjõukulud	381 377	341 037	24 374	21 796
Teenus, kaup, materjal	3 040 001	2 831 824	194 291	180 987
Muud kulud	18 409	19 467	1 177	1 244
Kokku müüdüd toodangu kulud	3 508 950	3 252 051	224 263	207 844

LISA 19. Üldhalduskulud

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Kulum	3 528	3 388	225	217
Tööjõukulud	117 175	120 382	7 489	7 694
Teenus, kaup, materjal	50 862	42 072	3 251	2 689
Muud kulud	11 165	7 720	714	493
Kokku üldhalduskulud	182 730	173 562	11 679	11 093

LISA 20. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Põhivara müügikasum	4 858	8 250	310	527
Valuutakursikasum	37 235	142	2 380	9
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kasum	256	5 476	16	350
Muud äritulud	21 611	2 543	1 381	163
Kokku muud äritulud	63 960	16 411	4 088	1 049

Muud ärikulud

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Põhivara mahakandmine	789	7 827	50	500
Valuutakursikahjum	1 521	1 461	97	93
Kahjum ebatõenäolistest ja lootusetutest nõuetest	-9 531	17 422	-609	1 113
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kahjum	11 530	0	737	0
Muud ärikulud	18 027	3 546	1 152	227
Kokku muud ärikulud	22 336	30 256	1 428	1 934

LISA 21. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Kasum tütar-/sidusettevõtte osade müügist	22 871	17 124	1 462	1 094
Intressitulud	58 905	9 383	3 765	600
Muud finantstulud	14 451	4 290	924	274
Kasum valuutakursi muutustest	650	689	42	44
Kokku finantstulud	96 877	31 486	6 192	2 012

Finantskulud

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Intressikulud	37 596	17 697	2 403	1 131
Muud finantskulud	422	1 180	27	75
Kahjum valuutakursi muutustest	29 633	11 151	1 894	713
Kokku finantskulud	67 651	30 028	4 324	1 919

LISA 22. Tulumaks

	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2008	12 k 2007	12 k 2008	12 k 2007
Dividendide tulumaks	29 738	16 397	1 901	1 048
Kasumimaks	12 858	-421	822	-27
Kokku tulumaksukulu	42 596	15 976	2 722	1 021

LISA 23. Tehingud seotud osapooltega

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

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

Konsolideeritud vahearuannetes on elimineeritud kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

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

	EEK`000		EUR`000		EEK`000		EUR`000	
	2008		2007		2008		2007	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordecon	15 445	4 450	987	284	21 880	400	1 398	26
AS-i Nordecon tütar- ja sidusettevõtted	2 932	196 502	187	12 559	2 805	322 156	179	20 590
Kontserni sidusettevõtted	25	483	2	31	31	82 569	2	5 277
AS-i Eesti Ehitus nõukogu liikmega seotud ettevõtted	2 244	1 229	143	79	1 677	17 123	107	1 094
Kokku	20 646	202 664	1 319	12 953	26 393	422 248	1 687	26 987

Aruandeperioodi tehingute sisu	EEK`000		EUR`000		EEK`000		EUR`000	
	2008				2007			
	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusleping	0	201 994	0	12 910	0	415 837	0	26 577
Kauba müük	23	0	1	0	0	630	0	40
Rendid ja muud teenused	20 623	670	1 318	43	26 393	5 781	1 687	370
Kokku	20 646	202 664	1 319	12 953	26 393	422 248	1 687	26 987

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

	EEK`000				EUR`000			
	31.12.2008		31.12.2007		31.12.2008		31.12.2007	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordecon	1 173	1 378	35	2 341	75	88	2	150
AS-i Nordecon tütarettevõtted	51 553	964	48 848	6 243	3 295	62	3 122	399
Sidusettevõtted	138 793	4	89 574	7 058	8 870	0	5 725	451
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	236	0	-180	0	15	0	-11	0
Kokku	191 755	2 346	138 277	15 642	12 255	150	8 838	1 000

2008. aasta 12 kuuga on AS-i Eesti Ehitus kontserni nõukogu liikmetele arvestatud tasusid 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). AS-i Eesti Ehitus juhatuse liikmetele on arvestatud tasusid 14 582 tuhat krooni (932 tuhat eurot).

LISA 24. Bilansipäevajärgsed sündmused

AS Aspi (AS Eesti Ehitus 100%line tütarettevõtte) Lätis registreeritud tütarettevõtte SIA Abagars (AS Aspi osalus 56%) sõlmis aktsiate ostu-müügilepingu, millega soetab 75% Läti vabariigis registreeritud ettevõtte SIA LCB aktsiatest. SIA LCB aktsiakapital koosneb 6 600 aktsiast aktsia nimiväärtusega 1 latt (ligikaudu 22,1 krooni/1,4 eurot). SIA Abagars omandab tehingu tulemusel 4 950 SIA LCB aktsiat. Aktsiate omandiõiguse üleminek toimus pärast registreerimistoimingute tegemist jaanuaris 2009. aastal. SIA LCB on Läti kirdeosas asuva Latgale piirkonna suurima linna Daugavpils ümbruses tegutsev teedeehitusettevõtte. Ettevõtte on tegutsenud alates 2005. aastast ning olnud piirkonna üks kiiremini kasvavaid ettevõtteid tegevusvaldkonnas.

AS Eesti Ehitus sõlmis 9. jaanuaril 2009 ostu-müügilepingu, millega soetas 56% Eesti Vabariigis registreeritud ettevõtte OÜ Kalda Kodu osadest. OÜ Kalda Kodu osakapitali suurus on 100 000 krooni (ligikaudu 6 391 eurot). Tehingu tulemusel omandas AS Eesti Ehitus OÜ Kalda Kodu osa nimiväärtusega 56 000 krooni (ligikaudu 3 579 eurot). Osa omandiõigus läks üle ostu-müügilepingu sõlmimise kuupäeval.

**Juhatuse allkirjad 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuandele
(auditeerimata)**

AS Eesti Ehitus juhatus on koostanud 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata), mis on esitatud lehekülgedel 17-39.

Jaano Vink

juhatuse esimees



03.02.2009

Sulev Luiga

juhatuse liige



03.02.2009

Priit Tiru

juhatuse liige



03.02.2009