

Pärnu Maakohut registratsakond

SAADUD

27.04.2009

**KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008**Reg. nr. 75262
Ehitus**AS KURESSAARE EHITUS**

Äriregistrikood: 10296832

Aadress: Pikk 79a, Kuressaare 93815

Telefon: +372 4 538 342

Faks: +372 4 538 168

E-post: kuressaareehitus@kuressaareehitus.ee

Kodulehekül: www.kuressaareehitus.ee

Põhitegevusala: Ehitustegevus tööstus- ja tsiviilehituses

Juhatus: T. Toompuu

Nõukogu: N. Truumees, R. Polding, A. Jõgi

Tütarettevõtted: OÜ BauEst (reg nr 11220064)
OÜ Traiver Haldus (reg nr 11061849)

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008.a.

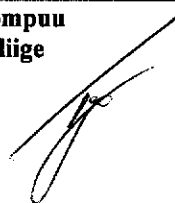
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008.a.

Audiitor: Marju Põldniit

Lisatud dokumendid: Müügitulu jaotus EMTAK-i järgi
Audiitori järeldusotsus
Kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	7
Juhatuse deklaratsioon	7
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	18
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 5 Kinnisvarainvesteering	19
Lisa 6 Materiaalne ja immateriaalne põhivara	20
Lisa 7 Kapitalirent	21
Lisa 8 Kasutusrent	22
Lisa 9 Maksuvõlad	22
Lisa 10 Saadud ettemaksed	22
Lisa 11 Lühiajalised eraldised	23
Lisa 12 Omakapital	23
Lisa 13 Kasumiaruande olulisemate kirjete selgitus	24
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	25
Lisa 15 Tagatised ja panditud vara	25
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	25
Lisa 17 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	26
Konsolideeritud majandusaasta aruande allkirjad	31
Konsolideerimata müügitulu jaotus EMTAK-i järgi	32
Audiitori järeldusotsus	33
Kasumi jaotamise ettepanek	35



TEGEVUSARUANNE

Käesolev tegevusaruanne hõlmab konsolideerimisgruppi, kuhu kuuluvad emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus ning selle tütarettevõtted OÜ BauEst ja OÜ Traiver Haldus.

Emaettevõttel AS Kuressaare Ehitus on alates 2006.a jaanuarist tütarettevõttes OÜ BauEst 51%-line osalus. Alates 2004. a oktoobrist kuni 2007.a detsembrini ei omanud AS Kuressaare Ehitus osanikuna OÜ Traiver Haldus valitsevat mõju, kuid alates 2007.a detsembrist kontrollib AS Kuressaare Ehitus tütarettevõtte OÜ Traiver Haldus tegevust 100%-liselt.

AS Kuressaare Ehitus peamiseks eesmärgiks on ettevõtte kui terviku ja iga üksiku töötaja stabiilseks arenguks ja rahuloluks vajaliku töökeskkonna loomine, mille abil tagatakse ettevõtte poolt teostatava ehitustegevuse kvaliteet ja tellijate jätkuv rahulolu.

Emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus peamiseks tegevusalaks on ehituse peatöövõtt, projektijuhtimine ning ehitustegevus tööstus- ja tsiviilehituses. 2008. aastal lisandus tegevusalana majutustegevus, mis on alates 20.10.2008.a. registreeritud majandustegevuse registris.

AS Kuressaare Ehitus tegevust 2008. aastal on oluliselt mõjutanud tugev nõudluse langus Eesti ehitus- ja kinnisvaraturul. Sellest tingituna on tihenened konkurents, millele omakorda on kaasa aidanud ehitusbuumi ajal 2006.-2007. aastal pakkujate ülepajunemine. Olukorras, kus ehitushind on kukkunud kriitilise piirini ning valitseb teadmatus õige ja õiglase omahinna suhtes, on AS Kuressaare Ehitus sarnaselt paljudele teistele ettevõtetele pidanud 2008. aastal tegema kärpeid majanduskulude vähendamiseks. Ettevõttes on osaliselt töötajad viidud üle lühendatud tööajale, alandatud töötasusid, vähendatud transportkulutusi ning võetud kasutusele meetmeid üldkulude alandamiseks.

Hooga alanud kinnisvaraprojektide arendustegevus on 2008. aastal peaaegu täielikult peatunud, jättes arendajad ehk tellijad suurtesse finantsraskustesse. Paraku ei ole nimetatud olukord jätnud mõjutamata ka AS Kuressaare Ehitus 2008.a majandustegevust, tuues kaasa suurenenud vajaduse juristide nõustamisteenuse järele.

Endiselt on positiivseks asjaoluks jätkuv Euroopa Liidu rahastusega põllumajandus- ja kalandusvaldkonna ehitusprojektide toetamine, mis on andnud AS Kuressaare Ehitus tellijatele uusi ja paremaid võimalusi. Nii näiteks on AS Kuressaare Ehitus tellijad AS Saarek ja AS Japs saanud 2008. aastal PRIA-st positiivsed rahastamisotsused.

AS Kuressaare Ehitus 2008. aasta konsolideerimata ehitustööde müügiimaht oli 70 mln kr, langes võrreldes 2007. aastaga 61%. 2007. aasta vastav näitaja oli 177 mln kr. 2008. aasta ehitustööde müügitulust moodustas 74% üldehitus-, 11% ventilatsiooni-, 11% sanitaartehtnilised- ja 4% elektritööd.

Endiselt on langustrendis AS Kuressaare Ehitus poolt klientidele pakutav ehitustööriistade ja -seadmete laenuvuse teenusest tulenev müügiimaht. 2008. aastal langes tööriistade rendi müügitulu 53%, 265 tuh kroonilt 2007. aastal 124 tuh kroonile 2008. aastal. Viimaste aastate müügitulu langus tööriistade rendist on olnud põhjustatud konkurentsi tihenemisest (tuntud kaubamärkidega rendiettevõtete sisenemine Saaremaale). Samuti on mõju avaldanud üldine ehitustegevuse langus.

AS Kuressaare Ehitus 2008. aasta konsolideerimata puhaskasum oli 3,2 mln krooni, langes võrreldes 2007. aastaga (14,5 mln kr) 78%.

AS Kuressaare Ehitus 2008. a mahukamateks ehitustöödeks olid: Kaarma Vallavalitsuse tellimisel Aste aleviku lasteaia rekonstrueerimine, AS Saarte Liinid tellimisel Abruksa sadama süvendus ja muuli ehitus, Leisi vallas asuva Uustalu talu tellimisel noorveiste lauda ja söödahoidla rekonstrueerimine ning Vätta Poolsaare Külade Arengu Seltsi tellimisel seltsimaja ehituse I jrk.

Suuremahulisi ventilatsiooni ja sanitaartehtnilisi töid teostati 2008. aastal Kuressaares valminud kahes kaubanduskeskuses (Säästumarket ja Auriga).

2008. aastal alustati 2009. aastasse üleminevate objektide ehitustöödega, milleks olid Valjala POÜ tellimisel Valjala vallas veisefarmi ehitus ja SA Hiiumaa Haigla tellimisel haigla laiendustööd.

2008. aasta oktoobris valmis AS Kuressaare Ehitus omaehituse korras Saaremaa golfiväljaku vahetus läheduses puhkemaja nimetusega Villa Driver, kus pakutakse majutus- ja ööbimisteenust nii golfiharrastajatele kui ka teistele klientidele. Villa Driver hoonele kui monoliitbetoonehitisele omistati Kuressaare linna 2008.a prima uusehitise tiitel.

2008.a kolme viimase tegevuskuu müügitulu majutusteenusest oli 26 tuh krooni.

2009. majandusaastal on Villa Driver'i jaoks märksõnaks marketing sh kliendivõrgustiku loomine.

Tütarettevõtte OÜ BauEst peamiseks tegevusalaks on sarnaselt emaettevõttega ehituse peatöövõtt, projektijuhtimine ning ehitustegevus tööstus- ja tsiviilehituses. Ehitusteenust pakutakse enamalt jaolt mandri Eestis.

2008. aastal jätkas OÜ BauEst 2007. aastal alustatud OÜ Tern Katused tellimisel lao- ja büroohoone ning OÜ Ehitus Service Kinnisvara tellimisel Haapsalus asuva Bauhof ehitusmaterjalide kaubanduskeskuse ehitustöödega. Nimetatud tööd on 2008. aastal lõpetatud.

2008. aasta suuremateks ehitustöödeks, mida teostati peatöövõtumeetodil, olid AS Cipax Eesti tellimisel tootmis- ja laohoone ehitus Taeblas ning AS Sõbra Ärikeskuse poolt tellitud Valgas ja Võrus asuvate Bauhof kaubanduskeskuste ehitustööd. Võru Bauhof kaubanduskeskus on 2009. aastasse üleminev objekt.

OÜ BauEst müügitulu on kasvanud 2008. aastal võrreldes eelneva aruandeaastaga 21%, s.o. 82 mln kroonilt 2007. aastal 99 mln kroonini 2008. aastal. Aruandeaasta puhaskasum on suurenenud 33%, s.o. 6,3 mln kroonilt 2007. aastal 8,4 mln kroonini 2008. aastal. OÜ BauEst 2008. majandusaasta bilansimaht võrreldes 2007. aastaga on kasvanud 18%. Täistööajaga töötajate keskmine arv 2008. aastal oli 28 töötajat. 2007. aastal oli vastav näitaja 19.

Alates 13.10.2008.a omab OÜ BauEst ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise sertifikaati, mis hõlmab peatöövõttu, projektijuhtimist ja ehitustegevust tööstus- ja tsiviilehituse valdkonnas. Sertifikaat on väljastatud Lloyd's Register EMEA Eesti filiaali poolt.

Tütarettevõtte OÜ Traiver Haldus põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus, mis hõlmab kinnisvara- ja selle haldustegevust. Kinnisvara haldusteenust osutatakse Kuressaare linnas asuvas kahes korterelamus, mille ehitustööde teostajaks 2006. – 2007. aastal oli AS Kuressaare Ehitus. Haldusteenuse tulu 2008. aastal oli 108 tuh kr ning 2007. aastal 72 tuh kr.

Käsilolevast kinnisvaraprojektist teostatakse korterite müüki eelpool nimetatud viimasena valminud 9-korterilises elamus. Seoses nõudluse järsu langusega kinnisvaraturul ning üldise halvenenud majandusolukorraga, ei õnnestunud OÜ-l Traiver Haldus 2008. aastal realiseerida mitte ühtegi viiest müümata korterist. 2007. aastal oli müügitulu korterite müügist 5,2 mln kr.

OÜ Traiver Haldus kinnisvarategevuse investeringud on külmutatud kuni üldise majandusolukorra stabiliseerumiseni. Ettevõtte on aga valmis sobivate investeerimisprojektide ilmnemisel jätkama tegutsemist kinnisvara valdkonnas.

2009. majandusaastal jätkab OÜ Traiver Haldus läbirääkimisi potentsiaalsete ostjatega, kes olid 2008. aastal sattunud teatud raskustesse seoses pankade kaasfinantseeringuga. Samuti jätkab OÜ Traiver Haldus haldusteenuse pakkumisega.

AS Kuressaare Ehitus konsolideerimisgrupi 2008. aasta konsolideeritud müügitulu vähenes 245 mln kroonilt 2007. aastal 168 mln kroonile 2008. aastal. Seega oli müügitulu langus 31%. Kontsernigrupi puhaskasum 2008. aastal vähenes võrreldes 2007. aastaga 49%, s.o 19 mln kroonilt 2007. aastal 10 mln kroonile 2008. aastal.

2009. aastal tuleb kontsernigrupi ettevõtetel jätkuvalt tegeleda 2008. aastal alanud kulude kokkuhoiuga. Juhul kui 2009. aasta I poolaasta lõpuks ei normaliseeru olukord, kus edasine tegevus ehitus- ja kinnisvara-valdkonnas on prognoosimatu suurte hinnakõikumiste ja valitsevate alapakkumiste tõttu, võib kontsernigrupi ettevõtete seas tulla kaalumisele suurel määral töötajaskonna teenetest loobumine ning nn ootavale seisukohale jäämine kuni majandamistingimuste stabiliseerumiseni.

Samas on kontsernigrupi ettevõtted piisavalt optimistlikud tänu kvalifitseeritud töötajaskonna, tugevate partnersuhete, nii alltöövõtjate, tarnijate kui ka tellijatega, olemasolule.

Jätkuvalt tegeletakse emaetevõttes AS Kuressaare Ehitus ja tütarettevõttes OÜ BauEst edukalt juurutatud kvaliteedijuhtimissüsteemi ISO 9001:2000 pideva parendamisega.

2009. aasta prognoositav konsolideeritud müügitulu on 140 mln krooni, millest 64% moodustab AS Kuressaare Ehitus, 35% OÜ BauEst ja 1% OÜ Traiver Haldus müügitulu. 2009. aasta prognoositavaks puhaskasumiks on 6 mln krooni.

AS Kuressaare Ehitus olulisemad konsolideeritud finantssuhtarvud:

		<u>2008.a</u>	<u>2007.a</u>
Äritulukus	ärikasum/müügitulu	6,1%	8,4%
Tegevustulukus	puhaskasum/müügitulu	5,8%	7,8%
Omakapitali tulukus	puhaskasum/keskmine omakapital	21,9%	52,6%
		<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Maksevõime	käibevara/lühiajalised kohustused (korda)	2,0	2,0
Likviidsussuhe	käibevara-varud/lühiajalised kohustused (korda)	1,7	1,7

AS Kuressaare Ehitus 2008. majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuuta- ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske. AS Kuressaare Ehitus majandustegevusele avaldavad mõju Swedbank Eesti AS-ga sõlmitud kapitalirendilepingutest tulenevad intressimäärade muutumised.

AS Kuressaare Ehitus maksab aktsionäridele stabiilselt dividende, arvesse võttes ettevõtte majandustulemust, investeeringute vajadust ja likviidsust.

AS Kuressaare Ehitus juhatus on üheliikmeline. Nõukogu koosneb kolmest liikmest.

OÜ BauEst juhatuses on kaks ning nõukogus kolm liiget.

OÜ Traiver Haldus juhatus on kolmeliikmeline.

Nii ema- kui ka tütarettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmed ei saa tasu kohustuste täitmise eest vastavates juhtimisorganites. AS Kuressaare Ehitus juhatuse liige ja nõukogu liikmed ning OÜ BauEst juhatuse liikmed ja üks nõukogu liige on vastavates ettevõtetes töötajad töölepingute alusel.

	Emaettevõtte		Tütarettevõtted		Kokku	
	<u>2008.a</u>	<u>2007.a</u>	<u>2008.a</u>	<u>2007.a</u>	<u>2008.a</u>	<u>2007.a</u>
Arvestatud töö- ja lisatasu (tuh kr)	8 575	12 616	7 241	5 507	15 816	18 123
sh Juhatus ja nõukogu liikmed kui töötajad	1 311	2 428	1 460	1 715	2 771	4 143
Keskmine töötajate arv	44	54	30	20	74	74



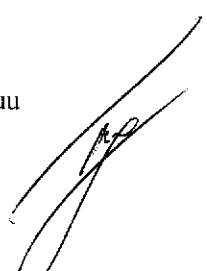
Tõnu Toompuu
Juhatus liige

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse deklaratsioon**

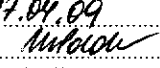
Juhatus deklareerib oma vastutust AS Kuressaare Ehitus („emaettevõtte“) ja tema tütarettevõtete (koos kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et

1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt konsolideerimisgrupi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid sündmusi;
4. konsolideerimisgrupi ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

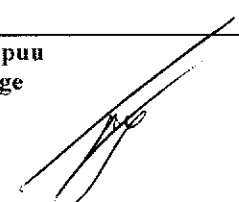
Tõnu Toompuu
Juhatuse liige



Kuressaare, 17.04.2009

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev: 17.04.09
Allkiri: 
Marju Pöldniit

Tõnu Toompuu
Juhatuse liige



KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes kroonides

	<u>Lisa</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha		15 261	11 673
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	11 437	31 516
Muud lühiajalised nõuded	3	8 370	2 220
Ettemaksed teenuste eest		247	184
Nõuded ja ettemaksed kokku		20 054	33 920
Varud			
Tooraine ja materjal		202	350
Ettemaksed tarnijatele		1 098	1 058
Müügieesmärgil arendatud kinnisvara		4 015	5 131
Varud kokku		5 315	6 539
KÄIBEVARA KOKKU		40 630	52 132
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Väljastatud pikaajalised laenud		0	4 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu		12 975	5 502
Pikaajalised ettemaksed teenuste eest		73	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	4	13 048	9 502
Kinnisvarainvesteering	5	1 500	1 500
Materiaalne põhivara			
Maa		1 040	125
Ehitised (jääkmaksumuses)		6 243	1 576
Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)		2 906	2 603
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)		1 423	533
Lõpetamata ehitus		0	1 623
Materiaalne põhivara kokku	6	11 612	6 460
Immateriaalne põhivara kokku (jääkmaksumuses)	6	161	169
PÕHIVARA KOKKU		26 321	17 631
VARAD KOKKU		66 951	69 763

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

	<u>Lisa</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused			
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil	7	390	343
Laenukohustused kokku		390	343
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		12 142	13 731
Võlad töötajatele		2 067	4 763
Maksuvõlad	9	2 437	4 387
Dividendivõlg		1 724	0
Saadud ettemaksed	10	1 415	2 833
Võlad ja ettemaksed kokku		19 785	25 714
Lühiajalised eraldised kokku	11	569	642
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		20 744	26 699
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajaline kapitalirendi kohustus	7	353	613
Pikaajaline võlg alltöövõtjale		0	12
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		353	625
KOHUSTUSED KOKKU		21 097	27 324
OMAKAPITAL			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital	12	3 360	3 360
Kohustuslik reservkapital		336	336
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		30 170	19 248
Aruandeaasta kasum		5 586	15 962
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		39 452	38 906
Vähemusosalus		6 402	3 533
OMAKAPITAL KOKKU		45 854	42 439
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		66 951	69 763

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

KONSOLIDEERITUD KASUMLARUANNE

tuhandetes kroonides

	<u>Lisa</u>	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Müügitulu	13	167 857	244 506
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-149 575	-213 582
BRUTOKASUM		18 282	30 924
Turustuskulud		-79	-112
Üldhalduskulud	13	-4 042	-5 050
Muud äritulud		505	308
Muud ärikulud	13	-4 440	-5 458
ÄRIKASUM		10 226	20 612
Finantstulud ja -kulud		1 119	273
sh Finantstulud ja -kulud sidusettevõtte osadelt	4	0	-185
Intressikulud		-93	-154
Muud intressitulud		1 212	612
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST		11 345	20 885
Tulumaks		-1 665	-1 856
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		9 680	19 029
sh Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		5 586	15 962
Vähemusosanike osa puhaskasumist		4 094	3 067

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Pöldniit

Marju Pöldniit

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes kroonides

	<u>Lisa</u>	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		10 226	20 612
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum	6	1 367	1 063
Kasum/kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	13	48	90
Müügieesmärgil arendatud kinnisvara allahindlus	13	1 115	0
Firmaväärtuse allahindlus	13	0	1 296
Nõuete allahindlus	13	3 994	3 724
Kulude kapitaliseerimine omaehitusse		-194	0
Garantiieraldise kulu		50	320
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		8 345	-14 620
Varude muutus		111	3 837
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-8 248	-3 986
Rahavood äritegevusest kokku		16 814	12 336
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus ja parendus	6	-5 810	-1 890
Materiaalse põhivara müük	6, 13	25	113
Kapitalirendi käibemaks		104	124
Antud laenud		-1 950	-8 300
Antud laenude tagasimaksed		195	2 617
Saadud intressid		935	678
Tütarettevõtte soetus	4	0	-2 503
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-6 501	-9 161
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		720	0
Saadud laenude tagasimaksed (arvelduskrediit)		-720	-2
Kapitalirendi põhiosa maksed	7	-897	-737
Makstud intressid	7	-80	-52
Makstud dividendid		-4 541	-6 580
Makstud ettevõtte tulumaks		-1 207	-1 856
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 725	-9 227
Rahavood kokku		3 588	-6 052
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11 673	17 725
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 588	-6 052
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		15 261	11 673

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 15.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes kroonides

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	
Saldo 31.12.2006	3 360	336	24 708	28 404	1 446	29 850
Makstud dividendid	0	0	-5 600	-5 600	-980	-6 580
Tütaretevõtte järk-järguline soetus	0	0	140	140	0	140
2007.a puhaskasum	0	0	15 962	15 962	3 067	19 029
Saldo 31.12.2007	3 360	336	35 210	38 906	3 533	42 439
Makstud dividendid	0	0	-5 040	-5 040	-1 225	-6 265
2008.a puhaskasum	0	0	5 586	5 586	4 094	9 680
Saldo 31.12.2008	3 360	336	35 756	39 452	6 402	45 854

Lisas 12 on esitatud täiendav informatsioon aktsiakapitali ja makstud dividendide kohta.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISE ARVESTUSPÕHIMÕTTED****Kontserni ja selle arvestuspõhimõtete üldtutvustus**

AS Kuressaare Ehitus 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Kuressaare Ehitus konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus ning selle tütarettevõtete OÜ BauEst (51%-line osalus) ja OÜ Traiver Haldus (100%-line osalus) finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtted on oma aruannete koostamisel kasutanud samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Uute tütarettevõtete soetused (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna (kasumiaruandes real „muud äritulud”).

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtuse osas viiakse vähemalt kord aastas või sagedamini, kui sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et firmaväärtuse bilansiline väärtus võib olla vähenenud, läbi vara väärtuse languse test.

Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem kui tema bilansiline väärtus, siis kajastatakse väärtuse langusest tulenev kahjum. Allahindlusest tulenev kahjum kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „muud ärikulud”.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: [Signatuur]

Marju Põldniit

Investeering tütarettevõtetesse emajettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes

Emajettevõtte konsolideerimata bilansis (vt Lisa 17) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real „finantstulud ja –kulud tütar- ja sidusettevõtete osadelt”.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emajettevõttel tekib õigus neile dividendidele (kasumiaruandes real „finantstulud ja –kulud tütar- ja sidusettevõtete osadelt”).

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kui kõrge likviidsusega varadest on konsolideeritud bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha pangas (sh üleöödeposiit ja tähtajaline deposiit) ja kassas.

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ehk ostjatelt (tellijad ja kliendid) laekumata summasid. Iga laekumata nõuet hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tellija ja kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse muudesse ärikuludesse.

Nõuded, mille tagasimakse tähtaeg jääb peale 12 kuu möödumist bilansipäevast, või mille tasumine tõenäoliselt ei toimu järgmise 12 kuu jooksul peale bilansipäeva, kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Varud

Varudena kajastatakse materjale, mida tarbitakse ehitusteenuse osutamisel. Materjalid võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, millele lisatakse ostukulutused. Materjalide ostukulutused sisaldavad nende soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Materjalide kulusse kandmisel ja bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Valmistoodang (sh müügieesmärgil arendatud kinnisvaraobjektid) võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Müügieesmärgil arendatud kinnisvaraobjektide kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalse soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: M. Põldniit

Marju Põldniit

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa soetust, mida kontsern hoiab omanikuna pikemas perspektiivis kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses ning kajastatakse edaspidi soetusmaksumuse meetodil, st analoogiliselt materiaalsele põhivarale.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Madalama soetusmaksumusega varad, mille kasulik tööiga on siiski üle ühe aasta, on kantud väheväärtusliku inventarina kulusse. Kuldesse kantud üle 5 000 kroonise maksumusega väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Soetusjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivara parendustena, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotult tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised	2-4%
Rajatised	10%
Masinad, seadmed ja muu põhivara	15-35%

Maad kui piiramata kasutuseaga põhivara ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse konsolideeritud bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalse põhivara puhul. Immateriaalse põhivarana kajastatakse soetatud tarkvara, mille amortiseerimisel kasutatakse alljärgnevaid amortiseerimismäärasid:

Muu immateriaalne põhivara (sh tarkvara)	20-25%.
--	---------

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande finantstulude ja -kulude real.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse esialgselt konsolideeritud bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglases väärtuses või rendimaksete nüüdiseväärtuses, juhul kui viimane on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul finantskuluna. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse lineaarsel meetodil sarnaselt omandatud materiaalse põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse jooksvate kuludena.

Eraldised

Kontsern kajastab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumine on tõenäoline, kuid realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Nendeks eraldisteks on ehituslike garantitööde eraldis ehk garantiieraldis, mille suuruse määramisel on tuginetud juhtkonna hinnangutele. Samuti on moodustatud eraldis kohtuvaidluste suhtes.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (2008.a kehtis maksumäär 21/79 ning 2007.a maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on esitatud *Lisas 16*.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 11.04.09

Allkiri: Marju Pöldniit

Marju Pöldniit

Tulude arvestus

Kontserni ehitusprojektide tulu kajastamisel on rakendatud valmidusastme meetodit. Valmidusastme määramisel on iga projekti raames aluseks võetud ehitustegevusega seotud tegelike kulude suhe võrreldes eelarveliste kogukuludega. Müügituluks on valmidusastme määraga saadud proportsionaalne summa ehitusprojekti lepingulisest maksumusest.

Erinevust tellijatele esitatud müügiarvete ja valmidusastme meetodil leitud müügitulu vahel on kajastatud muude lühiajaliste nõuete rühmas tellijatelt saadaolevate summadena (arvestuslik müügitulu on suurem kui tellijatele esitatud arved) ja/või saadud ettemaksete rühmas tellijatele võlgnetavate summadena (arvestuslik müügitulu on väiksem kui tellijatele esitatud arved).

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha investeerimisobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Rahavoogude aruanne

Konsolideeritud rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavood koostatud kaudsel meetodil, st äritegevuse rahavoogude leidmisel on ärikasumit korrigeeritud elimineerides mitterahaliste tehingute mõju. Mitterahalisteks tehinguteks on materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum, kasum/kahjum põhivara müügist, kahjum põhivara mahakandmisest, nõuete allahindlus ning garantiieraldise kulu. Samuti on äritegevuse rahavoo koostamisel elimineeritud äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete, varude ning äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsesel meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb ettevõtetel teha eraldusi puhaskasumist (iga-aastaselt vähemalt 1/20) kohustusliku reservkapitali moodustamiseks seni, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Lisa 2 NÕUDED OSTJATE VASTU

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Ostjatele laekumata summad	14 244	35 713
Ebatõenäoliselt laekuvad summad(-)	-2 807	-4 197
Nõuded ostjate vastu kokku	11 437	31 516

Täiendav kulu ebatõenäoliselt laekuvatest summades oli 2008. a 2 494 tuhat kr (2007. a 3 724 tuhat kr) – vt Lisa 13.

Lisa 3 MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Antud lühiajalised laenud	7 450	1 695
Antud laenudelt laekumata intress	237	62
Tellijatelt saadaolev summa (tulu kajastamisest valmidusastme meetodil)	427	461
Muud lühiajalised nõuded	256	2
Muud lühiajalised nõuded kokku	8 370	2 220

Bilansipäeva seisuga 31.12.2007 olevad lühiajalised laenud on 2008. aastal tähtjaks tasutud. Seisuga 31.12.2008 antud lühiajaliste laenude tagasimaksete tähtjad on kuni 24.08.2009. Laenude intress on 6-9,6% aastas ning alates 20.12.2008 arvestatakse tagastamata laenult viivisintressi 18% aastas.

Lisa 4 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Antud pikaajaline laen	0	4 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	14 475	5 502
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-1 500	0
Pikaajalised ettemaksed kindlustuse eest	73	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 048	9 502

Seisuga 31.12.2008.a on antud pikaajalised laenud (seisuga 31.12.2007.a 4 000 tuhat kr) ümberkajastatud lühiajalisteks laenudeks muude lühiajaliste nõuete rühmas (vt Lisa 3).

Pikaajalised nõuded ostjate vastu kannavad intressi 6% aastas.

Pikaajaliste ettemaksetena teenuste eest on kajastatud AS Salva Kindlustuse poolt antud ehitusobjektide ehitusjärgne garantii garantiiperioodi lõppemisega kuni 31.12.2010.a.

Sidusettevõtted

Kuni 2007.a detsembrini oli kontsernil 50%-line osalus sidusettevõttes OÜ Traiver Haldus.

2007.a detsembris omandas kontsern täiendavad 50% OÜ-s Traiver Haldus ning selle soetuse tulemusena klassifitseeriti investeering ümber tütarettevõtteks ja alustati selle konsolideerimist rida-realt.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Pöldniit

Marju Pöldniit

Alljärgnev tabel illustreerib muutusi investeeringus sidusettevõttesse:

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Bilansiline väärtus perioodi alguses	0	1 549
Kapitaliosaluse kahjum	0	-185
Investeeringu ümberklassifitseerimine	0	-1 364
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	0	0

OÜ Traiver Haldus täiendava 50%-lise osaluse omandamisel 2007.a detsembris tekkis firmaväärtus s.o. soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe, mille osas viidi läbi väärtuse languse test. Juhtkonna poolt anti firmaväärtuse kaetavale väärtusele hinnang, mille kohaselt kanti tekkinud firmaväärtus täielikult kuludesse (vt Lisa 13).

Lisa 5 KINNISVARAINVESTEERING

2006. aastal soetas kontsern Kuressaare linnas kinnisvarainvesteeringu eesmärgil maad asukohaga Pikk tn 9a (1211 m²). Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus kokku oli 1 500 tuhat krooni.

2007. - 2008.a ei ole kinnisvarainvesteeringutes muutusi toimunud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Pöldniit

Marju Pöldniit

Lisa 6 MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

	Maa	Ehitised ja rajatised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo 31.12.2006						
Soetusmaksumus	125	2 039	4 132	1 259	915	8 470
Akumuleeritud kulum	0	-393	-2 144	-760	0	-3 297
Jääkmaksumus	125	1 646	1 988	499	915	5 173
2007.a muutused						
Soetused äriühendusest	0	0	0	32	0	32
Soetused ja parendused	0	0	1 549	213	708	2 470
Müük	0	0	-567	0	0	-567
Mahakandmine	0	0	-57	-17	0	-74
Aruandeperioodi kulum (vt Lisa 13)	0	-70	-741	-201	-51	-1 063
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	0	431	7	0	438
Saldo 31.12.2007						
Soetusmaksumus	125	2 039	5 057	1 486	1 623	10 330
Akumuleeritud kulum	0	-463	-2 454	-953	0	-3 870
Jääkmaksumus	125	1 576	2 603	533	1 623	6 460
2008.a muutused						
Omaehitus	915	4 761	0	1 040	-1 623	5 093
Soetused ja parendused	0	0	1 333	97	0	1 430
Müük	0	0	-43	-10	0	-53
Mahakandmine	0	0	-140	0	0	-140
Aruandeperioodi kulum (vt Lisa 13)	0	-94	-958	-246	0	-1 298
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	0	111	9	0	120
Saldo 31.12.2008						
Soetusmaksumus	1 040	6 800	6 207	2 613	0	16 660
Akumuleeritud kulum	0	-557	-3 301	-1 190	0	-5 048
Jääkmaksumus	1 040	6 243	2 906	1 423	0	11 612

Omaehitusena on kajastatud emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus poolt 2006-2008. aastal ehitatud hoonet asukohaga Kuressaare Merikotka 45. Nimetatud omaehitus valmis 2008.a oktoobris ning seisuga 31.10.2008 on ümberklassifitseeritud lõpetamata ehitusest kolme põhivaragruppi: maa, ehitised ja rajatised ning muu materiaalne põhivara.

Materiaalsete põhivarade sissetulekutes on kapitalirendi tingimustel soetatud kaubikuid ja sõiduaautosid 2008. aastal kokku 580 tuh krooni ja 2007. aastal kokku 694 tuhat krooni eest.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Lisa 6 järg

Immateriaalne põhivara koosneb arvutitarkvarast ning 2008. aastal oli võrdluses 2007. aastaga järgmised muutused:

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Saldo aasta alguses		
Soetusmaksumus	349	234
Akumuleeritud kulum	-180	-129
Jääkmaksumus	169	105
Muutused		
Soetused ja parendused	61	115
Aruandeperioodi kulum (vt Lisa 13)	-69	-51
Saldo aasta alguses		
Soetusmaksumus	410	349
Akumuleeritud kulum	-249	-180
Jääkmaksumus	161	169

Lisa 7 KAPITALIRENT

Kapitalirendi korras on soetatud materiaalet põhivara (sõidukid), mis kuuluvad masinate ja seadmete gruppi (vt Lisa 6). Rendile andjaks on Swedbank Liising AS. Emaettevõttes on seisuga 31.12.2008 järelejäänud kapitalirendi tingimusega kaks kaubikut edasise rendikestvusega 2 aastat. Tütarettevõttes OÜ BauEst on kapitalirendi tingimustel seisuga 31.12.2008 kaks kaubikut ja kaks sõiduauto, järelejäänud rendikestvusega 3 aastat. Kapitalirentide intressimäärad jäävad vahemikku 6,5-7,2%.

<u>Kapitalirendi kohustusega seotud varad</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Soetusmaksumus	1 924	2 122
Akumuleeritud kulum	-467	-608
Jääkmaksumus	1 457	1 514

Kapitalirenditingimustel renditud põhivara laenukohustuste saldo seisuga 31.12.2008 on 743 tuhat krooni ning seisuga 31.12.2007. a on 956 tuhat krooni.

	Aruandeperioodi maksed		Järgmiste perioodide maksed	
	põhivõlg	intressid	lühiajaline	pikaajaline
2008. a	897	65	390	353
2007. a	737	52	343	613

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.01.09

Allkiri: Marju Pöldniit

Marju Pöldniit

Lisa 8 KASUTUSRENT

Konsolideeritud kasumiaruande müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu real, kajastatakse kasutusrendi tingimustel renditud sõidukeid. Rendile andjaks on Swedbank Liising AS. Konsolideeritud kasumiaruande üldhalduskuludes kajastatakse tütarettevõtte OÜ BauEst poolt kasutusrendi tingimustel renditud bürooruume.

	Kasutusrendi kulu kokku	Mittekatkestava perioodi tulevikus tehtavad maksed
2008.a kokku	204	104
sh sõiduaudod	89	72
bürooruumid	115	32
2007.a kokku	309	182
sh sõiduaudod	214	151
bürooruumid	95	31

Lisa 9 MAKSUVÕLAD

<u>Maksuliik</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Käibemaks	474	959
Sotsiaalmaks	923	2 053
Kinnipeetud tulumaks	511	1 227
Tulumaks erisoodustuselt	3	2
Töötuskindlustusmaksed	25	55
Kogumispensioni maksed	43	91
Tulumaks dividendidelt	458	0
Maksuvõlad kokku	2 437	4 387

Lisa 10 SAADUD ETTEMAKSED

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Tellijatelt saadud ettemaksed	1 123	423
Tellijatele võlgnetavad summad (tulu kajastamisest valmidusastme meetodil)	292	2 410
Saadud ettemaksed kokku	1 415	2 833

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.01.09

Allkiri: 

Marju Põldniit

Lisa 11 LÜHIAJALISED ERALDISED

Vastavalt sõlmitud ehituslepingutele on AS Kuressaare Ehitus ja OÜ BauEst kohustatud teostama üldjuhul kahe aasta jooksul peale ehitusobjektide üleandmist parandus- ehk garantiitööd tuvastatud praaktööde likvideerimiseks. Seetõttu on ettevõtete juhtkonnad, tuginedes varasemate aastate kogemustele ja hinnangutele, moodustanud nimetatud töödeks garantiieraldise.

Lisaks on emaettevõttes moodustatud lühiajaline eraldis kohtuvaidluste suhtes.

Aruandeperioodil on eraldiste bilansilises väärtuses toimunud järgmised muutused:

	Garantiieraldis	Kohtuvaidluse eraldis	Kokku
31.12.2006	143	0	143
Kasutatud eraldised	-165	0	-165
Täiendavalt kajastatud eraldised	320	344	664
31.12.2007	298	344	642
Kasutatud eraldised	-135	0	-135
Täiendavalt kajastatud eraldised	62	0	62
31.12.2006	225	344	569

Lisa 12 OMAKAPITAL

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus		
Aksiakapital 31.detsember	3 360	3 360
Aksiate arv(tk) 31.detsember	11 200	11 200
Aksia nimiväärtus (krooni) 31.detsember	300	300
Väljakuulutatud netodividendid	5 040	5 600
Tulumaks dividendidelt	1 001	1 292

Tütarettevõtte OÜ BauEst maksis 2007.a ja 2008.a osanikele dividende, millest 2007. aastal maksti vähemusosanikele 980 tuhat krooni ning 2008. aastal 1 225 tuhat krooni.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Kuupäev: 17.01.09
 Allkiri: 
 Marju Põldniit

Lisa 13 KASUMIARUANDE OLULISEMATE KIRJETE SELGITUS

Kogu kontserni müügitulu on teenitud müügist Eestis.

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>	<u>Muutus</u>
MÜÜGITULU			
sh Tulu ehitustöödest	167 287	243 482	-31%
Tulu materjalide müügist	197	478	-59%
Tulu tööriistade laenutusest	116	256	-55%
Tulu transporditeenusest	7	0	
Tulu projekteerimisest ja eelarvestamisest	75	270	-72%
Tulu töökeskkonna nõustamisteenusest	41	20	105%
Tulu majutusteenusest	26	0	
Tulu kinnisvara haldus- ja renditeenusest	108	0	
MÜÜGITULU KOKKU	167 857	244 506	-31%
MÜÜDUD TOODANGU KULU			
sh Materjalide kulu	-45 305	-50 875	-11%
Ostutööde ja -teenuste (sh alltöövõtu) kulu	-84 165	-140 956	-40%
Põhivara kulumi kulu (vt Lisa 6)	-1 022	-729	40%
Töötajatega seonduv kulu	-17 755	-20 640	-14%
Garantiieraldise kulu	-50	-320	-84%
Müügieesmärgil arendatud kinnisvara allahindluse kulu	-1 115	0	
Haldusteenuse osutamise kulu	-72	0	
Muud kulud	-91	-62	47%
MÜÜDUD TOODANGU KULU KOKKU	-149 575	-213 582	-30%
ÜLDHALDUSKULUD			
sh Materjalide kulu	-232	-255	-9%
Ostutööde ja -teenuste kulu	-739	-616	20%
Põhivara kulumi kulu (vt Lisa 6)	-345	-334	3%
Töötajatega seonduv kulu	-2 704	-3 704	-27%
Muud kulud	-22	-141	-84%
ÜLDHALDUSKULUD KOKKU	-4 042	-5 050	-20%
MUUD ÄRIKULUD			
sh Põhivara müügi- ja likvideerimiskahjum	-48	-72	-33%
Ebatõenäoliselt laekuvate summade kulu (vt Lisad 2, 4)	-3 994	-3 724	7%
Sponsorlus	-43	-65	-34%
Muud ärikulud	-355	-391	-9%
Firmaväärtuse allahindluse kulu (vt Lisa 4)	0	-1 296	
MUUD ÄRIKULUD KOKKU	-4 440	-5 548	-20%

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Lisa 14 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Seotud osapoolteks on:

- 1) emaettevõtte omanikud;
- 2) kontserni ettevõtete nõukogude ja juhatuste liikmed;
- 3) eelpool nimetatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

2007.a detsembrini oli lisaks seotud osapoolteks sidusettevõtte.

<u>Kontserni tehingute kirjeldused</u>	<u>2008. a</u>		<u>2007. a</u>	
	ost	müük	ost	müük
Tehingud omanikega	0	112	0	198
Tehingud sidusettevõttega	0	0	0	7 327

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmete kui ettevõtete töötajate arvestatud töö- ja lisatasu 2008. aastal oli 2 771 tuhat krooni ning 2007. aastal 4 143 tuhat krooni.

Juhtkonna hinnangul ei ole kontsern teinud seotud osapooltega tehinguid alla turuväärtuse.

Lisa 15 TAGATISED JA PANDITUD VARA

Vastavalt Eesti Vabariigi riigihangete seadusele ja ehituse pakkumuskutse nõuetele, võib tellija pakkuvalt nõuda tagatist, mis kindlustab tellijale pakkuja poolt kohustuste täitmata jätmise korral kahjude täieliku või osalise hüvitamise. Tagatise olemasolu tõendatakse krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiiga või rahasumma deponeerimisega tellija arvelduskontole. Selle nõude täitmiseks on kontsern ja AS Swedbank sõlminud garantiidilepingu 2 mln kroonile, mille tagatiseks on kommertsant emaettevõtte AS Kuressaare Ehitus vallasvarale ning hüpoteek kinnistule asukohaga Pikk tn 79a, Kuressaares.

Lisa 16 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

AS Kuressaare Ehitus kui emaettevõtte omanikele kuuluv jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 on 35 756 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 509 tuhat krooni. Seega oleks netodividendidena võimalik välja maksta 28 247 tuhat krooni.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Lisa 17 EMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA PÕHIARUANDED**Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

tuhandetes kroonides

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
VARAD		
KÄIBEVARA		
Raha	5 107	8 625
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	4 143	23 267
Muud lühiajalised nõuded	8 009	1 918
Ettemaksed teenuste eest	108	105
Nõuded ja ettemaksed kokku	12 260	25 290
Varud		
Tooraine ja materjal	202	350
Ettemaksed tarnijatele	1 024	720
Varud kokku	1 226	1 070
KÄIBEVARA KOKKU	18 593	34 985
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete osad	1 396	1 980
Väljastatud pikaajalised laenud	0	4 000
Pikaajaline nõue tütarettevõtte vastu	1 930	0
Pikaajalised nõuded kontsernigrupi väliste ostjate vastu	11 523	5 502
Pikaajalised ettemaksed kindlustuse eest	32	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	14 881	11 482
Kinnisvarainvesteering	1 500	1 500
Materiaalne põhivara		
Maa	1 040	125
Ehitised (jääkmaksumuses)	6 243	1 576
Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)	1 600	1 714
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	1 269	324
Lõpetamata ehitus	0	1 623
Materiaalne põhivara kokku	10 152	5 362
Immateriaalne põhivara kokku (jääkmaksumuses)	127	119
PÕHIVARA KOKKU	26 660	18 463
VARAD KOKKU	45 253	53 448

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 12.01.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Lisa 17 järg

Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
tuhandetes kroonides

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
KOHUSTUSED		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Laenukohustused		
Saadud lühiajaline laen	2 500	0
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil	187	207
Laenukohustused kokku	2 687	207
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tütarettevõttele	11	0
Võlad kontsernigrupi välistele tarnijatele	4 055	10 881
Võlad töötajatele	815	3 205
Maksuvõlad	1 230	2 506
Dividendivõlg	1 724	0
Saadud ettemaksed	1 411	1 232
Võlad ja ettemaksed kokku	9 246	17 824
Lühiajalised eraldised kokku	454	524
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	12 387	18 555
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajaline kapitalirendi kohustus	0	187
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	0	187
KOHUSTUSED KOKKU	12 387	18 742
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	3 360	3 360
Kohustuslik reservkapital	336	336
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	25 969	16 527
Aruandeaasta kasum	3 201	14 483
OMAKAPITAL KOKKU	32 866	34 706
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	45 253	53 448

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 12.04.09

Allkiri: 

Marju Põldniit

Lisa 17 järg

Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
tuhandetes kroonides

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Müügitulu	70 406	178 424
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-63 422	-155 055
BRUTOKASUM	6 984	23 369
Turustuskulud	-60	-57
Üldhalduskulud	-2 576	-3 782
Muud äritulud	330	228
Muud ärikulud	-2 004	-4 126
ÄRIKASUM	2 674	15 632
Finantstulud ja -kulud	1 528	143
sh Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtete osadelt	691	-276
Intressikulud	-92	-136
Intressitulud	929	555
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST	4 202	15 775
Tulumaks	-1 001	-1 292
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	3 201	14 483

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: 

Marju Põldniit

Lisa 17 järg

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
tuhandetes kroonides

	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 674	15 632
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	1 065	918
Kasum/kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	44	62
Nõuete allahindlus	1 701	3 724
Kulude kapitaliseerimine omaehitusse	-194	0
Garantiieraldise kulu	50	180
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 363	-7 764
Varude muutus	-156	3 133
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 891	-6 693
Rahavood äritegevusest kokku	3 656	9 192
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetused	-5 716	-1 731
Materiaalse põhivara müük	2	70
Antud laenud	-1 950	-8 300
Antud laenude tagasimaksed	195	2 605
Saadud intressid	653	621
Tütarettevõtte soetus	0	-2 800
Saadud dividendid	1 275	1 020
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-5 541	-8 515
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 220	0
Saadud laenude tagasimaksed (sh arvelduskrediit)	-720	-2
Kapitalirendi põhiosa maksed	-207	-300
Makstud intressid	-67	-33
Makstud dividendid	-3 316	-5 600
Makstud ettevõtte tulumaks	-543	-1 292
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-1 633	-7 227
Rahavood kokku	-3 518	-6 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 625	15 175
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 518	-6 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 107	8 625

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

Allkiri: Marju Põldniit

Marju Põldniit

Lisa 17 järg

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
tuhandetes kroonides

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	3 360	336	22 127	25 823
Makstud dividendid	0	0	-5 600	-5 600
2007.a puhaskasum	0	0	14 483	14 483
Saldo 31.12.2007	3 360	336	31 010	34 706
Makstud dividendid	0	0	-5 040	-5 040
2008.a puhaskasum	0	0	3 201	3 201
Saldo 31.12.2008	3 360	336	29 171	32 866
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-1 396	-1 396
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil	0	0	7 982	7 982
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2008	3 360	336	35 756	39 452

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev: 17.04.09

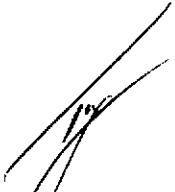
Allkiri: 

Marju Põldniit

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

AS Kuressaare Ehitus nõukogu on juhatuse poolt esitatud konsolideeritud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

2008. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne on kinnitatud AS Kuressaare Ehitus aktsionäride üldkoosolekul 24.04.2009.a.



Tõnu Toompuu
Juhatuse liige



Neeme Truumees
Nõukogu esimees

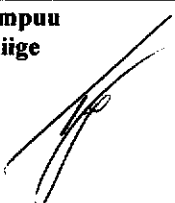


Raivo Polding
Nõukogu liige



Andra Jõgi
Nõukogu liige

Kuressaare, 22.04.2009.a.



Tõnu Toompuu
Juhatuse liige

KONSOLIDEERIMATA MÜÜGITULU JAOTUS EMTAK-i JÄRGI

tuhandetes kroonides

<u>Kood</u>	<u>Nimetus</u>	<u>2008. a</u>	<u>2007. a</u>
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	35 334	133 993
4221	Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	63	3 148
4222	Elektri- ja sidevõrkude ehitus	0	207
4291	Vesiehitus	16 243	7 205
4299	Mujal liigitamata rajatiste ehitus	414	3 573
4321	Elektriinstallatsioon	2 435	1 570
4322	Torustiku, kütte- ja kliimaseadmete paigaldus	15 408	27 655
46732	Sanitaarseadmete ja ehitusmaterjalide hulgimüük	197	478
4941	Kaubavedu maanteel	7	0
68201	Enda kinnisvara tüürile andmine	26	0
7112	Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	155	330
7732	Ehitusmasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent	124	265
MÜÜGITULU KOKKU		70 406	178 424

Marju Põldniit
Vannutatud audiitor
Litsents nr 466

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Kuressaare Ehitus aktsionäridele

Olen auditeerinud AS Kuressaare Ehitus ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2008, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

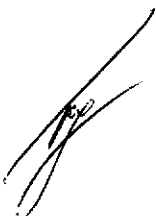
Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.



Marju Põldniit
Vannutatud audiitor
Litsents nr 466

Arvamus

Minu arvates kajastab lisatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Marju Põldniit
Vannutatud audiitor
17. aprill 2009

Sõltumatu audiitori aruanne nr 2009/03



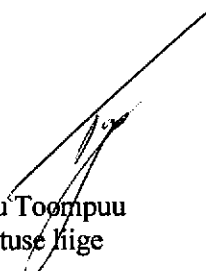
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Seisuga 31.12.2008.a on:

1. Eelmiste perioodide jaotamata kasum	30 170 541 kr
2. Aruandeaasta puhaskasum	5 586 079 kr

AS Kuressaare Ehitus juhatus teeb ettepaneku:

- 1) maksta netodividendidena välja 90 krooni aktsia kohta. Seega kuulub netodividendidena väljamaksmiseks kokku 1 008 000 krooni;
- 2) järelejääv kasum summas 34 748 620 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale.



Tõnu Toompuu
Juhatuses liige