

AS FKSM

Reg nr 10093801

Pärnu mnt 105

11312 Tallinn

tel 6 652 100, 6 652 200

faks 6 652 101, 6 652 201

fksm@fksm.ee

1-37

Angela Jürgenson

AS FKSM

Majandusaasta aruanne

kinnitatud 04. märtsil 2003 a. AS FKSM aktsionäride korralise
üldkoosoleku otsusega

aruandeaasta

algus 01.jaanuar 2002

lõpp 31.detsembr 2002

Aruandele lisatud: Audiitori järeldusotsus

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri



Sisukord

	Lk.
Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed	3
Tegevusaruanne	4-5
Raamatupidamise aastaaruanne	6-35 (1-29)
Kasumi jaotamise ettepanek	36
Majandusaasta aruande allkirjad	36
Audiitori järeldusotsus	37

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS FKSM on kinnisvara arendamise, tsiviil- ja insenerehituse ning projekteerimisega Eesti ja Läti ehitusturul tegelev ettevõtte. AS FKSM kuulub YIT Gruppi.

AS-i FKSM tsiviilehituse valdkond hõlmab elu-, äri- ja tööstushooneid, insenerehituse valdkond keskkonnaprojekte ja vesiehitust ning kinnisvaraarenduse valdkond elamuehitust, äripindu ja tööstuskinnisvara. Oma tööjõudu kasutame valdavalt kinnisvaraarenduse projektide betooni-, montaaži- ja üldehituslikke sisetööde teostamisel.

Juriidiline aadress

AS FKSM
Pärnu mnt 105
11312 Tallinn
Eesti Vabariik
Äriregistri kood 10093801

Tel 665 2100, 665 2200
Faks 665 2101, 665 2201
E-Mail: fksm@fksm.ee

Audiitor

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 14
10141 Tallinn
Eesti Vabariik

Tel 614 1800
Faks 614 1900

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte areng

Ettevõtte arendamine ja strateegiliste eesmärkide täitmine 2002. aastal toimus 2001-2004 strateegilise arengukava ja 2002. aasta tegevuskava alusel.

2002. aastal toimus oluline strateegilise arengu muudatus – arenda ehitusettevõttest projektiarendusettevõtteks, kellel on efektiivne projektide ja ehituse juhtimise meeskond. Märkimisväärselt kasvas oma arendusprojektide maht. 2002. aastal moodustas oma arendusprojektide käibemaht kogu ettevõtte käibest 23% (so. 3 % rohkem kui 2002. aastaks seatud eesmärk).

Tähtsaim majanduseesmärk oli orienteeritus kasumile ja ettevõtte väärtuse tõstmine. See eesmärk ka täideti. 2002. aasta puhaskasum oli 31,0 miljonit krooni, mis on ca 2 korda suurem kui 2001. aastal.

Lisaks eelnimetatud eesmärkidele oli oluline ka Läti ehitusturul turuosa kinnistamine tsiviilehituse vallas ning tegevuse alustamine insenerehituse vallas. Endiselt jätkasime insenerehituse valdkonnas konkurentsivõime tugevdamist Eestis. Oluline otsus oli alustada trassiehitustööde teostamist oma jõududega. Seoses sellega täiendati oma personali oskustöölistega ning soetati vajalikke ehitusmasinaid.

Möödunud aastal jätkus AS-i FKSM kinnisvaraüksuse meeskonna täiendamise protsess, mis käesolevaks aastaks on jõudnud lõpufaasi. Loodi ka tütarettevõtte OÜ FKSM Haldus, mille ülesandeks on oma arendatud elamuprojektide haldamisküsimustega tegelemine.

Jätkuvalt pöörati suurt tähelepanu ettevõtte töötajate oskuste ja taseme tõstmise läbi erinevate koolitusprogrammide.

2002. aastal ellu viidud keerukamate projektidest olulisemad ja mahukamad on järgmised: Jugla kaubanduskeskus Riias, Kesko Eesti AS lao-, hoolde- ja müügikeskuse hoone Rae vallas, Roseni Maja II ehitusjärg Tallinnas, Eesti Energia AS Tartu Jaotusvõrgu alajaam, AS Strand hotelli juurdeehitus Pärnus, Saku Gümnaasiumi peahoone, AS TRK Estonia taastusravi hoone Pärnus, AS Launkalne saetööstuse ehitamine Lätis, AS Valga LKT tapamaja ja külmhoone kompleks, Linnamäe hüdroelektrijaama taastamine ning Paldiski sadama kaide rekonstrueerimine.

Kinnisvaraturu võimalustest lähtuvalt käivitasime oma arendusprojektina Maakri maja korterelamu projekti Tallinnas ning lõpetasime Supeluse maja projekti Pärnus.

Orienteeritus kliendile ja kvaliteedile

Mõistmaks paremini klientide soove ja vajadusi ning leidmaks oma tugevusi ja nõrkusi, alustasime uue kliendi tagasiside süsteemi väljatöötamisega. Käesoleva aasta üheks eesmärgiks on nimetatud süsteem ellu rakendada. Uue süsteemi eripäraks on täpsema hinnangu andmise ning analüüsi teostamise võimalus ning eriline lähenemine korterisoetajaist klientidele.

Möödunud aastal orienteerusime endiselt täismahulise ja kvaliteetse teenuse pakkumisele, st. kasutasime oma teenuste osutamisel enamasti (2/3 töömahust) täisvastutusega juhtimistöövõtu või projekteerimis-ehitustöövõtu meetodit. Viimane

viitab ka turu vastava nõudluse olemasolule. Sama tendentsi jätkumisele panustame ka sel aastal.

Ettevõtte majandustegevus

FKSM konsolideeritud realiseerimise netokäibeks kujunes 2002. aastal 792,5 milj. krooni ning kasumiks 31,0 milj. krooni. Seega täitis FKSM seatud põhieesmärgi – ettevõtte kasumlikkuse kasvatamine.

Ettevõtte bilansimaht oli aastavahetuse seisuga 429,9 miljonit krooni, omakapital 121,7 miljonit ja aktsiakapital 31,2 miljonit krooni.

Ehitusteenus, kui ettevõtte põhitegevus andis 68,7 % FKSM kogukäibest, tulud kinnisvarategevusest 30,9% ja muud tulud 0,4 % käibest.

Tellijate lõikes moodustasid riigihanked *ca* 1/7, eratellimused *ca* 1/2 ning oma arendusprojektid *ca* 1/3 kogu käibemahust. Uusehitus ja rekonstrueerimine jagunesid vastavalt 51% ja 49%.

Töövõtumeetodite osakaalud olid järgmised: täsvastutusega juhtimistöövõtt *ca* 1/8, projekteerimis-ehitustöövõtt *ca* 1/2 ning peatöövõtt *ca* 1/3 kogu töövõtust. Viimasest lähtuvalt on juhtimis- ning projekteerimis-ehitustöövõtu maht *ca* 2/3 kogu töövõtust (eesmärgiks oli saavutada vähemalt 30% osakaal).

2002. aastal kontsern arengu- ega uurimisväljaminekuid ei teinud. Nimetatud olulisi väljaminekuid ei plaani ettevõtte ka 2003. aastaks.

AS-s FKSM töötas aastavahetuse seisuga 184 ja kontsernis 240 inimest. Kokku maksti töötasu AS-s FKSM 33,1 milj. krooni ja kontsernis 39,6 milj. krooni. Juhatuse ega nõukogu liikmetele 2002. aastal tasu ei makstud.

Tegevusplaanid aastaks 2003

2003. aasta peamiseks majanduseesmärgiks on endiselt ettevõtte kasumlikkuse kasvatamine. Sellega seoses plaanime nii käibe kui ka kasumi kasvu. Oluline on veelgi suurema efektiivsuse saavutamine projektide juhtimisel.

Kavas on veelgi suurendada kinnisvaraprojektide osakaalu lepinguportfellis. Kinnisvaraarenduses keskendume valdavalt korterelamute arendusele. Kavatsime alustada esimeste korterelamute ehitusega ka Lätis.

Inseneriehituse vallas keskendume suuremahulistele keskkonnaprojektidele Eestis ja Lätis ning vesiehitusele Eestis. Endiselt jätkame ja arendame oma tööjõuga trasside ehitamist Eestis.

Klienditeeninduse valdkonnas juurutame uue tagasiside süsteemi ning pühendume reklamatsioonidele regeerimise ning parandustööde teostamise tähtsaja lühendamisele. Endiselt peame oluliseks klientide teenindamisel võimalikult laia teenusteskaala pakkumist, keskendudes projekteerimis-ehitustöövõtule ja täisvastutusega projektijuhtimisele

AS FKSM

Reg nr 10093801

Pärnu mnt 105

11312 Tallinn

Tel 665 2100

Fax 665 2101

fksm@fksm.ee

AS FKSM

Raamatupidamise aastaaruanne

2002

Aruande periood: 01.01.2002–31.12.2002
Põhitegevusala: Ehitus ja kinnisvaraarendus
Ettevõtte vorm: aktsiaselts

Raamatupidamise aastaaruanne lehekülgedel 1-29 on kinnitatud juhatusel poolt 25.02.2003. Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte ning kontserni finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. AS FKSM on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Kaido Fridolin
juhatuse esimees



Maret Väljaots
juhatuse liige



Maido Kiviorg
juhatuse liige



Pekka Sallinen
juhatuse liige

25/02/2003

Sisukord

KASUMIARUANNE.....	3
BILANSS	4
RAHAVOO ARUANNE.....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE PÕHIMÕTTED	8
SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE.....	13
1. Realistatsioon	13
2. Realiseeritud toodete kulud	13
3. Üldhalduskulud.....	13
4. Tööjõukulud	14
5. Äritulud.....	14
6. Ärikulud.....	14
7. Kasum (kahjum) tütarettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	14
8. Muud finantstulud (kulud).....	15
9. Tulumaks	15
10. Raha ja pangakontod	15
11. Nõuded ostjate vastu.....	16
12. Mitmesugused nõuded.....	16
13. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.....	16
14. Varud	17
15. Investeeringud tütarettevõtetesse.....	17
16. Investeeringud sidusettevõtetesse.....	19
17. Muud pikaajalised investeeringud.....	19
18. Kinnisvarainvesteeringud	19
19. Materiaalne põhivara	21
20. Immateriaalne põhivara	22
21. Võlakohustused	23
22. Mitmesugused võlad.....	23
23. Maksuvõlad	24
24. Viitvõlad	24
25. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	24
26. Pikaajalised võlakohustused	24
27. Kasutusrendid	27
28. Muud pikaajalised võlad.....	27
29. Kasumi jaotamise piirang	27
30. Aktsiakapital	27
31. Bilansivälised kohustused	28
32. Tehingud seotud osapooltega	28
33. Finantsriskide juhtimine	29
34. Õiglane väärtus	29

KASUMIARUANNE

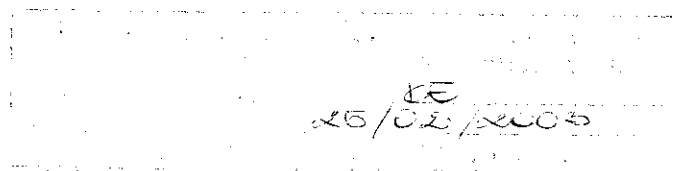
KASUMIARUANNE

		KONTSEERN		FKSM	
		2002	2001	2002	2001
tuhandetes kroonides	Selgitus				
Realiseerimise netokäive	1	792 453	700 116	596 362	501 425
Realiseeritud toodete, kaupade ja teenuste kulu	2,4	(725 894)	(657 406)	(543 715)	(471 426)
Brutokasum		66 559	42 710	52 647	29 999
Turustuskulu		(6 153)	(4 745)	(4 465)	(3 407)
Üldhalduskulu	3,4	(26 124)	(22 677)	(19 591)	(19 049)
Tootmiskasum		34 282	15 287	28 590	7 543
Muud äritulud	5	3 169	6 856	2 399	6 714
Muud ärikulud	6	(2 644)	(3 782)	(1 863)	(2 451)
Ärikasum		34 807	18 361	29 126	11 806
Kasum (kahjum) tütarettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	7	(152)	712	(713)	3 860
Kasum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	17	2 738	1 948	2 738	1 948
Intressitulud		496	1 754	3 923	1 740
Intressikulud		(6 234)	(7 371)	(3 279)	(3 770)
Muud finantstulud (kulud)	8	(630)	485	(769)	112
Kasum majandustegevusest enne maksustamist		31 026	15 889	31 026	15 696
Tulumaksukulu	9	0	(193)	0	0
Aruandeaasta puhaskasum		31 026	15 696	31 026	15 696

BILANSS

BILANSS

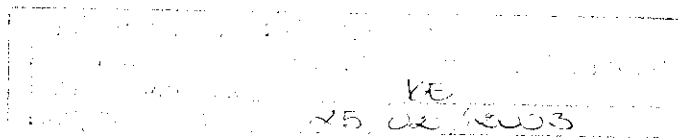
		KONTSEERN		FKSM	
tuhandetes kroonides	Selgitus	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
VARA					
Käibevara					
Raha ja pangakontod	10	2 258	10 675	66	4 877
Nõuded ostjate vastu	11	183 493	67 576	54 086	54 320
Mitmesugused nõuded	12	129 305	70 060	185 267	65 896
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	13	9 619	15 898	7 182	11 137
Varud	14	28	13 631	28	12 582
Käibevara kokku		324 703	177 840	246 629	148 812
Põhivara					
Investeeringud tütaretevõtetesse	15	0	0	42 723	17 801
Investeeringud sidusettevõtetesse	16	7 048	4 310	7 048	4 310
Muud pikaajalised investeeringud	17	5 363	3 390	2 227	3 390
Kinnisvarainvesteeringud	18	11 446	115 972	11 446	15 261
Materiaalne põhivara	19	80 713	36 088	52 168	21 342
Immateriaalne põhivara	20	618	1 100	565	774
Põhivara kokku		105 188	160 861	116 177	62 879
AKTIVA (VARAD) KOKKU		429 891	338 700	362 806	211 691



 26/02/2003

BILANSS

		KONTSERN		FKSM	
tuhandetes kroonides	Selgitus	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL					
Kohustused					
Lühiajalised kohustused					
Võlakohustused	21	46 849	3 655	5 636	2 097
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		32 482	28 068	31 346	14 005
Võlad hankijatele		73 532	106 293	57 470	53 000
Mitmesugused võlad	22	40 832	3 245	55 139	10 405
Maksuvõlad	23	3 383	3 214	2 288	2 341
Viitvõlad	24	13 814	2 974	13 176	2 647
Lühiajalised eraldised		900	800	900	800
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	25	25 502	20 503	6 365	16 227
Lühiajalised kohustused kokku		237 294	168 751	172 319	101 522
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised võlakohustused	26	9 796	48 027	7 686	4 970
Muud pikaajalised võlad	28	61 113	30 990	61 113	14 266
Pikaajalised kohustused kokku		70 909	79 017	68 799	19 236
Kohustused kokku		308 202	247 767	241 118	120 758
Omakapital aktsiaseltsis					
Aktiakapital nominaalväärtuses	30	31 221	29 721	31 221	29 721
Aazio		36 527	36 527	36 527	36 527
Kohustuslik reservkapital		3 080	3 080	3 080	3 080
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		21 625	5 928	21 625	5 928
Aruandeaasta kasum		31 026	15 696	31 026	15 696
Kursivahe		(1 790)	(20)	(1 790)	(20)
Omakapitali aktsiaseltsis kokku		121 688	90 933	121 688	90 933
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		429 891	338 700	362 806	211 691



 25.02.2003

RAHAVOO ARUANNE

tuhandetes kroonides	Selgitus	KONTSERN		FKSM	
		2002	2001	2002	2001
Rahavood põhitegevusest					
Ärikasum		34 807	18 361	29 126	11 806
Korrigeerimised:					
Amortisatsioon		13 545	11 909	5 122	5 041
Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara müügi kasum		(10 232)	(715)	(2 744)	(1 938)
Muud		(88)	6 981	(43)	3 972
Muutus nõuetes tellijatele		(12 209)	37 936	17 681	21 649
Muutus varudes		13 603	(4 745)	12 554	(7 652)
Muutus võlgnevuses hankijatele		(27 239)	7 684	7 369	(21 229)
Muutus teistes nõuetes		(60 949)	(51 483)	(101 160)	(2 699)
Muutus teistes kohustustes		(151)	5 569	7 438	(13 032)
Makstud intressid		(6 401)	(8 294)	(3 446)	(4 693)
Makstud tulumaks	9	(331)	(11)	0	0
Rahavoog põhitegevusest		(55 644)	23 190	(28 102)	(8 775)
Rahavood investeerimistegevusest					
Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara müük		7 892	4 092	8 717	4 077
Tütarettevõtte aktsiate müük		1 090	0	1 090	0
Põhivara ost		(46 071)	(49 820)	(33 225)	(1 677)
Tütarettevõtte aktsiate ost		(1 690)	(40)	(7 418)	(125)
Antud laenud		(400)	(4 110)	(44 391)	(15 952)
Tagastatud laenud		1 862	2 200	6 207	2 867
Saadud dividendid		0	0	4 236	0
Saadud intressid		522	2 742	508	2 728
Rahavoog investeerimisest		(36 794)	(44 936)	(64 275)	(8 083)
Rahavood finantstegevusest					
Aktsiakapitali sissemaks		1 500	14 243	1 500	14 243
YIT saadud laen		84 492	15 647	84 492	15 647
Laenu võtmine		0	6 838	0	0
Laenu maksmine		(1 314)	(15 929)	0	(15 053)
Makstud dividendid		0	(1 486)	0	(1 486)
Arvelduskrediidi tagastamine		1 563	0	3 290	(0)
Liisingu maksmine		(2 220)	(1 831)	(1 716)	(1 710)
Rahavoog finantstegevusest		84 021	17 482	87 566	11 641
Muutus rahas		(8 417)	(4 264)	(4 811)	(5 217)
Algsaldo		10 675	14 938	4 877	10 094
Lõppsaldo		2 258	10 675	66	4 877

25/02/2003

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kontsern ja FKSM

tuhandetes kroonides	Aktisia- kapital	Aazio	Kohustuslik reservkap.	Eel.per-de jaot.kasum	Aruande- aasta kasum	Kursi- vahe	Kokku
Seisuga 01.01.2001	29 721	29 039	3 080	4 020	3 394	(29)	69 225
2000.a. kasum				3 394	(3 394)		0
Väljamakstud dividendid				(1 486)			(1 486)
Oma aktsiate ostmise					(6 755)		(6 755)
Oma aktsiate müük					14 243		14 243
Aazio		7 488			(7 488)		0
2001.a. kasum					15 696		15 696
Realiseerimata kursikasum						10	10
Seisuga 31.12.2001	29 721	36 527	3 080	5 928	15 696	(19)	90 933
Seisuga 01.01.2002	29 721	36 527	3 080	5 928	15 696	(19)	90 933
2001.a. kasum				15 696	(15 696)		0
Aktiakapitali suurendamine	1 500						1 500
2002.a. kasum					31 026		31 026
Realiseerimata kursikasum						(1 771)	(1 771)
							0
Seisuga 31.12.2002	31 221	36 527	3 080	21 625	31 026	(1 790)	121 689

Aastaaruande lisad lehekülgedel 8-29 on aastaaruande lahutamatuks osaks

RAAMATUPIDAMISE PÕHIMÕTTED

Koostamise alus

AS FKSM ja AS FKSM kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste raamatupidamisstandarditega (*International Accounting Standards*, lühendatult *IAS*).

Raamatupidamisarvestuses kasutatakse soetusmaksumuse printsiipi.

AS FKSM asub ja on registreeritud Eesti Vabariigis, Tallinnas. Ettevõtte põhiline majandustegevus toimub Eestis.

Ettevõtte põhitegevusalad on kinnisvaraarendus, projektijuhtimine, projekteerimis-ehitustöövõtt, ehituse peatöövõtt ning üldehitus- ja viimistlustöövõtt.

Aruandeperioodi lõpul oli FKSM-s 184 töötajat ning kontsernis 240 töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne koos lisadega on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

AS FKSM emaettevõtte on Soome ehitusfirma YIT Construction, mis kuulub Soome ehituskontserni YIT Corporation koosseisu.

Eesti kroon

Aruanded on koostatud Eesti kroonides. Eesti kroon on valuutakomitee põhimõttel seotud Euroga suhtega 1 EUR = 15,64664 EEK.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks on raha kassas ja raha arvelduskontodel. Väärtpaberid, mis on mistahes hetkel turuväärtusega realiseeritavad (rahaturufondi osakud), on aruannetes klassifitseeritud raha ekvivalentideks ja neid kajastatakse bilansis turuväärtuse alusel.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on näidatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga kliendi laekumata arveid eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud ning kajastatud kasumiaruandes.

Faktooringulepingute arvestus

Faktooring kujutab endast nõuete müüki, kusjuures sõltuvalt faktooringulepingu tüübist on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad ka sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõiguseta faktooring). Juhul, kui müüjal säilib nõude tagasiostukohustus, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut, st nõude tagatisel võetud laenu. Kui tagasiostukohustust ei ole ning kontroll nõude ja temaga seotud riskide ja tulude üle läheb üle ostjale, kajastatakse tehingut nõude müügina.

Tulu ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal (*IAS* 11). Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava

RAAMATUPIDAMISE PÕHIMÕTTED

tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes tulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustustes real "Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes tulu suurenemine ja vastav summa näidatakse bilansis käibevarana real "Muud lühiajalised nõuded".

Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Aruannete õigsuse tagamiseks teostatakse ettevõttes regulaarselt kõigi pooleliolevate ehitusprojektide "lõpukulu inventuuri", mille käigus hinnatakse projekti lõpetamiseni tehtavaid kulutusi ja võrreldakse neid projekti eelarveliste kogukuludega. Oluliste erinevuste puhul korrigeeritakse projekti eeldatavat kasumimarginaali ning sellest tulenevalt tulude arvestust.

Varud

Varude all kajastatakse tooraine ja materjal, pooleliolevad ehitusprojektid, mida ettevõtte ise ehitab edasimüümise eesmärgil ja edasimüümise eesmärgil soetatud varad.

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest, tootmise üldkulust ja projekti finantseerimise kuludest. Netorealiseerimismaksumus on eeldatava müügihinna ja müügiga seotud kulude vahe.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Finantsinstrumendid

Finantsinstrumendid jagunevad:

- Finantsvara – raha, õigus saada teistelt ettevõtetelt raha või finantsvarasid, teiste ettevõtete omakapitali instrumendid
- Finantskohustused – kohustus maksta teistele ettevõtetele raha või finantsvarasid
- Omakapitaliinstrumendid

Finantsvara või -kohustus kajastatakse bilansis hetkel, kui ettevõtte seob ennast lepinguliselt finantsinstrumendiga kaasnevate tingimustega. Esmaselt kajastatakse finantsvarad ja -kohustused soetusmaksumuses. Edasine finantsinstrumentide kajastamine sõltub vara ja kohustuse kategooriast.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvara kajastatakse õiglasest väärtuses, st summas, mille eest oleks võimalik vara müüa või vahetada sõltumatute, informeeritud osapoolte vahel.

Ettevõtte poolt väljastatud laenud ja nõuded kajastatakse amortiseeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustused kajastatakse amortiseeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära.

Nõue või kohustus võetakse algselt üles tema soetushinnas (laenude puhul antud/saadud raha ja ostjate puhul väljastatud arve summa, millest on maha arvatud võimalikud tehingukulud). Esialgset soetusmaksumust korrigeeritakse hiljem tehtud allahindlustega ja laenude puhul põhiosa tagasimaksetega.

Konsolideerimise põhimõtted

Tütarettevõtted

Tütarettevõteteks on ettevõtted, mida FKSM kontrollib ja mille üle on temal oluline mõju.

Tütarettevõtted on kontserni aruannetes konsolideeritud kasutades täiskonsolideerimist, mille puhul ema- ja tütarettevõtete aruanded liidetakse rida realt ning omavahelised tulud, kulud, nõuded ja võlad ja sisemine omand elimineeritakse.

KE
25/02/2005

RAAMATUPIDAMISE PÕHIMÕTTED

Emaettevõtte aruandes on tütarettevõtete investeeringute kajastamisel kasutatud kapitaliosaluse meetodit.

Sidusettevõtted

Sidusettevõteteks on loetud ettevõtted, mille üle on FKSM-il oluline mõju, kuid mida FKSM ei kontrolli. Sidusettevõteteks on loetud ettevõtted, milles FKSM omab 20%–50% hääleõiguslikest aktsiastest. Investeeringud sidusettevõttesse on kajastatud nii kontserni kui ka emaettevõtte aruandes laiendatud kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

IAS 40 "Kinnisvarainvesteeringud" kohaselt on kinnisvarainvesteering maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab väljarentimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Maad ja hooned, mida kasutatakse oma tootmisprotsessis, käsitletakse materiaalse põhivarana. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud bilansis soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud kulum. Kinnisvara investeeringute õiglane väärtus on kajastatud raamatupidamisaastaruande lisades. Maad ei amortiseerita ja hoonetel arvestatakse kulumit kasutades lineaarset meetodit (kasulik tööiga 10–50 aastat). Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingukulusid.

Objekti, mida ettevõtte ise ehitab kinnisvarainvesteeringu eesmärgil, käsitletakse kuni tema valmimiseni kui lõpetamata ehitust analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Sellest hetkest, kui objekt valmib ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna, hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud maa, hooned ja muud pikaajalise kasutuseaga varad jääkväärtuses, mis koosneb soetusmaksumusest, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Maad ei amortiseerita, muudelt põhivaradelt arvestatakse kulumit kasutades lineaarset meetodit, arvestades põhivara kasulikku tööiga alljärgnevalt:

Ehitised	10–50 aastat
Kasutusrendil olevate ehitiste parendused	kasutusrendi kestvuse jooksul
Masinad ja seadmed	3–7 aastat
Inventar, tööriistad, sisseseade	2–6 aastat
Põhivara remont on kantud kuluks sellel perioodil, millal kulu tehti	

Immateriaalne põhivara

Litsentsid võetakse arvele soetusmaksumuses ning neid amortiseeritakse vastava litsentsi eeldatava kasuliku eluea jooksul.

Uue majandusüksuse soetamisel tekkiv firmaväärtus kajastatakse bilansis varana ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil eeldatava tulutoovuse perioodi jooksul.

Konkreetsed projekti arenguväljaminekud kapitaliseeritakse juhul, kui otsus projekti elluviimiseks on langetatud ja on võimalik usaldusväärselt hinnata varast saadavat tulu.

Immateriaalne põhivara amortiseeritakse üldjuhul 3–5 aasta jooksul kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Muudel juhtudel, kui summa on ebaoluline, kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise perioodil ning bilansis arvele ei võeta.

RAAMATUPIDAMISE PÕHIMÕTTED

Välisvaluuta

Välisvaluutas fikseeritud tehingute üle peetakse arvestust operatsioonipäeval kehtinud Eesti Panga ametlikke valuutakursside järgi: kasumid ja kahjumid, mis tekkisid valuutakursi muutustest, on kajastatud kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused arvestatakse aruande koostamisel ümber lähtudes bilansipäeva Eesti Panga ametlikest valuutakurssidest.

Välismaal tegutseva tütarettevõtte kasumiaruanne on Eesti kroonidesse ümber hinnatud aasta keskmise Eesti Panga vahetuskursi alusel, bilansikirjed bilansipäeva Eesti Panga vahetuskursi alusel.

Rendiarvestuse põhimõtted

Kapitalirendina on käsitletud sellised rendid, millega rentnik saab endale kõik vara kasutamisest tulenevad kasud ja riskid.

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara on bilansis arvele võetud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Liisingmaksete kohustus ilma intressita on kajastatud kohustuste hulgas, vastavalt rendimaksete tähtajale. Rendimaksete intressiosa kajastatakse kasumiaruandes intressikuluna. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara amortiseeritakse vastavalt tema kasulikule tööeale analoogselt teiste põhivaradega.

Kasutusrendi tingimustel põhivara rentimisel kajastatakse rendimaksed perioodi kuluna või tuluna, rentnikuna põhivara arvele ei võeta ja amortisatsiooni ei arvestata.

Laenukulud

Laenukulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna, välja arvatud sellised laenukulud, mis on otseselt seotud põhivaraobjekti soetamise või ehitamisega, kinnisvarainvesteeringu objektiga või lõpetamata toodangu objektiga, mis lisatakse vastava objekti soetusmaksumusse. Kapitaliseerimine lõpetatakse, kui kõik olulised tegevused objekti kasutamise alustamiseks on lõpetatud (ehitisele on väljastatud kasutusluba).

Tulumaksu arvestus

Eestis registreeritud ettevõtete tulumaks

Kuni 31.detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud selgituses 29 Kasumi jaotamise piirang

Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lätis registreeritud tütarettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse Lätis ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega. Lätis on maksumäär on 22%.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist ja edasikantavast maksukahjumist.

Edasikantavatest maksukahjumitest tekkinud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis, juhul kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

25.12.2005

RAAMATUPIDAMISE PÕHIMÕTTED

Leedus registreeritud ettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse Leedus ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega. Leedus on maksumäär on 15%.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist ja edasikantavast maksukahjumist.

Edasikantavatest maksukahjumitest tekkinud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis, juhul kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Garantiikohustuste eraldis

Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustuste täitmiseks on moodustatud eraldis, mille suuruse arvestamisel on lähtutud eelmistel perioodidel teostatud garantiitöödest ja neile tehtud kuludest.

Reservid

Vastavalt Äriseadustikule peab ettevõtte omama reservkapitali, mille suurus on vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Reservi moodustamiseks tuleb igal aastal kuni reservi täitumiseni kanda reservi 1/20 puhaskasumist. Reservist ei ole lubatud teha väljamakseid aktsionäridele.

Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on isikud, kes otseselt või kaudselt omavad hääleõigust, mis annab neile märkimisväärse mõjuvõimu ettevõtte üle, juhtkonna võtmeisikud (isikud kellel on õigus tegevusplaane koostada, juhtida ja kontrollida ettevõtte tegevust) ning nende lähedased sugulased ja nendega seotud ettevõtted.

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

1. Realistatsioon

Realiseerimise netokäive tegevusalade järgi

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Ehitusteenused	544 795	678 762	465 557	493 434
Kinnisvarategevus	244 874	19 566	129 017	4 666
Muud tööd ja teenused	2 784	1 788	1 789	3 325
Kokku	792 453	700 116	596 362	501 425

Realiseerimise netokäive tegevuspiirkondade järgi

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Eesti Vabariik	720 151	516 738	593 464	490 588
Läti Vabariik	72 129	183 377	2 724	10 837
Muu piirkond	174	0	174	
Kokku	792 453	700 116	596 362	501 425

2. Realiseeritud toodete kulud

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Omajäududega teostatud tööde kulud	194 596	128 733	76 921	75 066
Allhankekulud	497 753	502 253	443 947	379 022
Muud realiseeritud toodete kulud	22 305	16 716	19 697	14 363
Kulum	11 239	9 704	3 150	2 974
Kokku	725 894	657 406	543 715	471 426

Vt Selgitus nr 4 Tööjõukulud

3. Üldhalduskulud

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Üldhalduskulud	23 984	20 472	17 785	16 982
Kulum	2 140	2 205	1 806	2 067
Kokku	26 124	22 677	19 591	19 049

Vt Selgitus nr 4 Tööjõukulud

4. Tööjõukulud

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Tegevuskuludes kokku sisaldub tööjõukulud	51 303	40 014	42 850	34 605
Kokku	51 303	40 014	42 850	34 605

5. Äritulud

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Põhivara müügitulud	188	1 693	188	2 148
Trahvitulud, viivised	85	117	14	117
Nõuete valuutakursi muutus	793	886	93	211
Muud äritulud	2 104	4 159	2 104	4 237
Kokku	3 169	6 856	2 399	6 714

Real "Muud äritulud" sisaldub sh 2002 aastal realiseerunud eelmistel perioodidel kuluks kantud nõudeid summas 577 tuh krooni (2001-545 tuh krooni). 1 379 tuh krooni on tütarettevõtte kinnisvara müügi tulemusel realiseerunud kasum.

6. Ärikulud

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	988	978	458	211
Makstud trahvid, viivised	38	205	7	183
Võlgnevuste val.kursi muutus	532	994	200	103
Muud ärikulud	1 086	1 605	1 198	1 954
Kokku	2 644	3 782	1 863	2 451

Real "Muud ärikulud" sisaldub sh kontsernis 307 tuh krooni ja FKSM-is 226 tuh krooni (2001-433 tuh krooni) ulatuses lootusetute nõuete mahakandmine.

7. Kasum (kahjum) tütarettevõtetest kapitaliosaluse meetodil

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Kasum/(kahjum) tütarettevõtetest kap.osal.meetodil	0	0	(561)	3 148
Muud tulud/(kulud) tütarettevõtetest	(152)	712	(152)	712
Kokku	(152)	712	(713)	3 860

Handwritten signature and date: 25/02/2005

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Real "Kasum/(kahjum) tütarettevõtelt kapitaliosaluse meetodil" sisaldub sh kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 9 990 tuh krooni, kahjum 12 176 tuh krooni, kontsernisest nõuete/kohuste valuutakursist tekkinud kahjumi elimineerimine summas 1 625 tuh krooni. Real "Muud tulud/(kulud) tütarettevõtelt" sisaldub tütarettevõtte firmaväärtuse amortisatsioon summas 166 tuh krooni (2001 – 166 tuh krooni).

8. Muud finantstulud (kulud)

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Finantsvarade/-kohustuste valuutakursi kasum/(kahjum)	77	(807)	(62)	104
Muud finantstulud/(-kulud)	(707)	1 292	(707)	8
Kokku	(630)	485	(769)	112

Real "Muud finantstulud (kulud)" sisaldub sh sidusettevõttele antud laenu allahindlus summas 600 tuh krooni.

9. Tulumaks

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Kasum majandustegevusest	31 026	15 889	31 026	15 696
Tulumaks	0	(193)	0	0
Kokku	31 026	15 696	31 026	15 696

Kontsernis ja FKSM-is 2002 aastal tulumaksukulu ei ole tekkinud. FKSM-is ei makstud 2002. aastal dividende, Lätis tegutsevates ettevõtetes puudus maksustatav tulu ja Leedus puudus majandustegevus.

2002.a. maksis Lätis tegutsev tütarettevõtte 2001. aasta kasumilt tulumaksu 167 tuh krooni ja avansilisi makseid 164 tuh krooni. Vt Selgitus nr 13 Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

Vt Selgitus nr 29 Kasumi jaotamise piirang

10. Raha ja pangakontod

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Raha kassas	63	92	46	81
Raha pangaarvetel	2 195	10 583	20	4 796
Kokku	2 258	10 675	66	4 877

KE
20/02/2003

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

11. Nõuded ostjate vastu

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Ostjatelt laekumata arved	183 550	67 576	54 086	54 320
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	(57)	0	0	0
Kokku	183 493	67 576	54 086	54 320

12. Mitmesugused nõuded

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Nõuded ematettevõttele	174	0	174	0
Nõuded tütarettevõtetele	0	0	63 413	39 638
Nõuded sidusettevõtetele	3 077	5 230	3 077	5 230
Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele	124 788	59 434	117 999	20 589
Viitlaekumised	59	53	32	53
Muud lühiajalised nõuded	1 207	5 343	572	387
Kokku	129 305	70 060	185 267	65 896

Rida "Nõuded sidusettevõtetele" vt Selgitus nr 32 Tehingud seotud osapooltega

Pooleliolevad ehituslepingud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	487 035	735 829	414 275	465 526
Tellijatele esitatud vahearved	(370 894)	(693 422)	(302 510)	(461 034)
Kokku	116 140	42 407	111 765	4 493
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele	124 788	59 434	117 999	20 589
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks	(8 648)	(17 027)	(6 234)	(16 096)

Vt Selgitus 25 Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

13. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Käibemaks	5 540	6 850	4 792	5 816
Avansiline ettevõtte tulumaks	164	4	0	4
Muud maksud	8	55	6	49

KE
25/02/2003

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Maksude ettemaksed kokku	5 713	6 909	4 799	5 869
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 359	895	640	600
Teenuste ettemaksed	2 548	8 094	1 744	4 667
Kokku	9 619	15 898	7 182	11 137

14. Varud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Tooraine ja materjal	28	29	28	29
Lõpetamata toodang	0	13 601	0	12 553
Kokku	28	13 631	28	12 582

15. Investeeringud tütarettevõtetesse

	FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001
Tütarettevõtete aktsiad	32 494	17 801
Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele	10 229	0
Kokku	42 723	17 801

Seisuga 31.12.2002

Tütarettevõtte nimi	Riik	Osaluse %	Tegevusvaldkond
AS Keskkonnaehitus	Eesti	100	Inseneritehniliste- ja keskkonnanalaste projektide teostamine
AS Pihlamaa	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
AS Epona	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
AS Papiniidu Projektid	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
OÜ FKSM Haldus	Eesti	100	Kinnisvara haldamine
OÜ Raudalu Väikemaja	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
OÜ Koidu Kinnisvara	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
OÜ Plasma Project	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
OÜ Koger&Sumberg Kinnisvara	Eesti	100	Majandustegevus puudub
SIA FKSM	Läti	100	Ehitus ja kinnisvaraarendus
SIA YIT Latvija	Läti	100	Inseneritehniliste- ja keskkonnanalaste projektide teostamine
UAB FKSM	Leedu	100	Majandustegevus puudub

25/02/2003

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

2002 aastal suurendati tütarettevõtte SIA FKSM aktsiakapitali uute aktsiate väljalaskmise teel 11 064 tuh krooni võrra. FKSM tasus aktsiate eest mitterahalise sissemaksena SIA FKSM-ile antud laenude tasaarvlemise teel.

Real "Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele" on kajastatud pikaajalised laenud tütarettevõtetele tegevuse laiendamiseks Eestis ja arendusprojektide käivitamiseks Lätis.

Laenude tagasimaksmise tähtaeg on 2-3 aastat.

Investeeringu ostuanalüüs 2002 aastal

Ettevõtte ostmise kajastamisel raamatupidamises on kasutatud ostumeetodit.

SIA YIT LATVIJA

Soetamise aeg: Juuli 2002

Soetamise osalus: 100%

SIA YIT Latvija	Reaalväärtus
Raha	5 210
Käibevara	1 620
Põhivara	218
Varad kokku	7 049
Kohustused	149
Omakapital	6 900
Investeeriija osa (100%)	6 900
Investeeringu soetusmaksumus	6 878
Negatiivne firmaväärtus	22

Aktsiate eest on tasutud rahas täies ulatuses.

Negatiivne firmaväärtus on kajastatud kasumiaruande real "Muud tulud/(kulud) tütarettevõtetele"

Tütarettevõtete müügid 2002 aastal

Mais 2002 müüs kontsern 100% osaluse ettevõttes **OÜ SKT Kinnisvara**. Müüdud investeeringu bilansiline maksumus ja müügihind oli 21 tuh krooni. Osakute müügist on raha laekunud.

Juunis 2002 müüs kontsern 100% osaluse ettevõttes **Tortum OY AB** (Soome). Müüdud investeeringu bilansiline maksumus ja müügihind oli 39 tuh krooni. Osakute müügist on raha laekunud.

Oktoobris 2002 müüs kontsern 100% osaluse ettevõttes **OÜ Niidupapi**. Müüdud investeeringu bilansiline maksumus ja müügihind oli 40 tuh krooni. Osakute müügist on raha laekunud.

18.05.2003

16. Investeeringud sidusettevõtetesse

2002

Sidusettevõtte nimi	Inves- teering 31.12.01	Soetamine	Tulud sidusette- võtetelt	Inves- teering 31.12.02	FKSM osalus%
AS Tartu Maja Betoontooted	3 828	0	2 738	6 566	25%
AS Normanni Linnagrupi	442	0	0	442	50%
OÜ Hermastu Kinnisvara	20	0	0	20	50%
OÜ Voorepuu	20	0	0	20	50%
Kokku	4 310	0	2 738	7 048	

2001

Sidusettevõtte nimi	Inves- teering 31.12.00	Soetamine	Tulud sidusette- võtetelt	Inves- teering 31.12.01	FKSM osalus%
AS Tartu Maja Betoontooted	1 938	0	1 890	3 828	25%
AS Normanni Linnagrupi	384	0	58	442	50%
OÜ Hermastu Kinnisvara	0	20	0	20	50%
OÜ Voorepuu	0	20	0	20	50%
Kokku	2 322	40	1 948	4 310	

17. Muud pikaajalised investeeringud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Muud aktsiad ja osad	0	107	0	107
Pikaajalised ostjate laekumata arved	5 363	3 283	2 227	3 283
Kokku	5 363	3 390	2 227	3 390

Kontsernis real "Pikaajalised ostjate laekumata arved" kajastatud summast on intressi kandvad 3 137 tuh krooni. Intressimäär on 7,2% aastas.

Pikaajaliste ostjate laekumata arvete lühiajalised osad on kajastatud Selgituses nr 11 Nõuded ostjate vastu.

Pikaajaliste nõuete laekumise tähtaeg on vahemikus 2-3 aastat.

18. Kinnisvarainvesteeringud

KONTSERN	Maa	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2002	5 455	119 289	124 744
Akumuleerunud kulum 01.01.2002	0	(8 772)	(8 772)
Jäärväärtus 01.01.2002	5 455	110 517	115 972

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Arvestatud kulum	0	(7 858)	(7 858)
Korrigeerimised jääkväärtuses	(84)	0	(84)
Müük jääkväärtuses	(4 828)	(91 756)	(96 584)
Jääkväärtus 31.12.2002	543	10 903	11 446
31.detsember 2002			
Soetusmaksumus	543	13 596	14 139
Akumuleerunud kulum	0	(2 693)	(2 693)
Jääkväärtus 31.12.2002	543	10 903	11 446

FKSM	Maa	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2002	2 310	15 513	17 824
Akumuleerunud kulum 01.01.2002	0	(2 562)	(2 562)
Jäärväärtus 01.01.2002	2 310	12 951	15 261
Arvestatud kulum	0	(386)	(386)
Korrigeerimised jääkväärtuses	(84)	0	(84)
Müük jääkväärtuses	(1 683)	(1 662)	(3 345)
Jääkväärtus 31.12.2002	543	10 903	11 446
31.detsember 2002			0
Soetusmaksumus	543	13 596	14 139
Akumuleerunud kulum	0	(2 693)	(2 693)
Jääkväärtus 31.12.2002	543	10 903	11 446

Tulud kinnisvarainvesteeringutest

	Kontsern		FKSM	
	2002	2001	2002	2001
Renditulu	19 848	19 566	2 789	4 666
Kinnisvarainvesteeringute müük	104 995	0	2 905	0
Kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus ja renditulu genereerimiseks tehtud otsesed kulutused	(114 131)	(14 344)	(4 850)	(3 997)
Kokku	10 712	5 222	844	669

Real "Renditulu" on kajastatud FKSM-is Vilmsi tn 5 / Raua tn 36 Tallinnas kontorihoone renditulud ja kontsernis lisaks eeltoodule tütarettevõtte AS Pihlamaa (asukoht Peterburi tee 66-70 Tallinnas) tootmishoone renditulud.

Real "Kinnisvarainvesteeringute müük" on kajastatud FKSM-is kontorihoonest Vilmsi tn 5/ Raua 36 Tallinn müüdud korteriomand ja kinnistu asukohaga Tiskre Harjumaa müük. Lisaks eeltoodule on kontsernis real "Kinnisvarainvesteeringute müük" kajastatud tootmishoone ja kinnistu Peterburi tee 66-70 Tallinn müük.

Vt Selgitus nr 32 Tehingud seotud osapooltega.

RE
25/02/2003

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Vastavalt rendilepingutele jaguneb renditulu järgnevalt

Rendilepingute tulu	Kontsern	FKSM
0-1 aastat	2 547	2 547
2-3 aastat	5 095	5 095
4-5 aastat	5 095	5 095

Vilmsi tn 5/Raua 36 Tallinnas on hinnatud sõltumatu hindaja poolt augustis 2001, mille alusel investeringu õiglane väärtus on 13 999 tuh krooni. 2002 aasta jooksul investeringu väärtus ei ole langenud. Investeringu bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2002 on 11 446 tuh krooni.

19. Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Lõpeta-mata ehitus	Ettemaks	Kokku
KONTSEERNIS						
31.12.2001						
Soetusmaksumus	25 571	17 072	12 536	853	17	56 050
Akumul.kulum	(2 208)	(8 168)	(9 586)	0	0	(19 962)
Jääkväärtus	23 363	8 904	2 950	853	17	36 088
<i>sh.kapitalirent</i>	0	8 070	217	0	0	8 287
2002						
Soetamine	34 378	7 342	1 757	10 853	639	54 969
<i>sh.kapitalirent</i>	0	7 295	0	0	0	7 295
Müük jääkväärtuses	(2 504)	(385)	(84)	0	0	(2 973)
Bilansiridade vahelised liikumised	101	111	38	(29)	0	221
Realiseeritud toodete kuludesse jääkväärtuses	(1 408)	0	0	(498)	(17)	(1 922)
Mahakandmised jääkväärtuses	(483)	(10)	(55)	0	0	(548)
Arvestatud kulum	(558)	(2 825)	(1 738)	0	0	(5 121)
Jääkväärtus 31.12.2002	52 889	13 137	2 869	11 179	639	80 713
31.12.2002						
Soetusmaksumus	55 532	22 844	12 438	11 179	639	102 631
Akumul.kulum	(2 643)	(9 707)	(9 569)	0	0	(21 919)
Jääkväärtus 31.12.2002	52 889	13 137	2 869	11 179	639	80 713
<i>sh.kapitalirent</i>	0	12 496	95	0	0	12 591

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Lõpeta-mata ehitus	Ettemaks	Kokku
FKSM						
31.12.2001						
Soetusmaksumus	12 758	15 725	11 728	498	17	40 726

25/02/2005

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Akumul.kulum	(2 141)	(8 086)	(9 157)	0	0	(19 384)
Jääkväärtus	10 617	7 640	2 571	498	17	21 342
<i>sh.kapitalirent</i>	0	6 805	217	0	0	7 022
2002						
Soetamine	24 761	5 087	1 038	8 401	639	39 926
<i>sh.kapitalirent</i>	0	5 041	0	0	0	5 041
Müük jääkväärtuses	(2 504)	(385)	(84)	0	0	(2 973)
Bilansiridade vahelised liikumised	93	0	0	0	0	93
Realiseeritud toodete kuludesse jääkväärtuses	(1 408)	0	0	(498)	(17)	(1 922)
Mahakandmised jääkväärtuses	0	(10)	(8)	0	0	(17)
Arvestatud kulum	(436)	(2 345)	(1 499)	0	0	(4 280)
Jääkväärtus 31.12.2002	31 123	9 988	2 018	8 401	639	52 168
31.12.2002						
Soetusmaksumus	33 700	19 084	11 023	8 401	639	72 847
Akumul.kulum	(2 577)	(9 097)	(9 005)	0	0	(20 679)
Jääkväärtus 31.12.2002	31 123	9 988	2 018	8 401	639	52 168
<i>sh.kapitalirent</i>	0	9 513	95	0	0	9 608

20. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara	Litsentsid	Arengu- väljaminekud	Firmaväärtus	Kokku
KONTSERN				
31.12.2001				
Soetusmaksumus	1 196	400	499	2 095
Akumul.kulum	(742)	(87)	(166)	(994)
Jääkväärtus	455	313	333	1 100
2002				
Soetamine	296	0	0	296
Müük jääkväärtuses	0	(233)		(233)
Mahakandmised jääkväärtuses	(1)	0	0	(1)
Arvestatud kulum	(298)	(80)	(166)	(544)
Jääkväärtus 31.12.2002	451	0	167	618
31.12.2002				
Soetusmaksumus	1 419	0	499	1 918
Akumul.kulum	(968)	0	(332)	(1 300)
Jääkväärtus 31.12.2002	451	0	167	618

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Immateriaalne põhivara	Litsentsid	Arengu- väljaminekud	Firmaväärtus	Kokku
FKSM				
31.12.2001				
Soetusmaksumus	1 178	0	499	1 677
Akumul.kulum	(736)	0	(166)	(902)
Jääkväärtus	442	0	333	774
2002				
Soetamine	246	0	0	246
Arvestatud kulum	(290)	0	(166)	(456)
Jääkväärtus 31.12.2002	398	0	167	565
31.12.2002				
Soetusmaksumus	1 353	0	499	1 852
Akumul.kulum	(955)	0	(332)	(1 287)
Jääkväärtus 31.12.2002	398	0	167	565

Litsentsidena on kajastatud raamatupidamise, personalijuhtimise, eelarvestamise ja projektijuhtimise tarkvara.

21. Võlakohustused

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	42 009	1 314	0	0
Liisingkohustused	3 276	2 341	2 346	2 097
Arvelduskrediit	1 563	0	3 290	(0)
Kokku	46 849	3 655	5 636	2 097

Vt Selgitus nr 26 Pikaajalised võlakohustused

22. Mitmesugused võlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Võlad emaettevõttele	40 832	3 245	40 832	3 245
Võlad tütarettevõtetele	0	0	14 307	7 161
Kokku	40 832	3 245	55 139	10 405

Real "Võlad emaettevõttele" on kajastatud kontserni emaettevõttelt YIT Corporation saadud pikaajaliste laenude lühiajalised osad 40 751 tuh krooni ja laenult arvestatud intressivõlg 81 tuh krooni.

Vt Selgitus nr 26 Pikaajalised võlakohustused tabel "Informatsioon võlakohustuste kohta"

KE
25/02/2003

23. Maksuvõlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Käibemaks	423	280	0	0
Üksikisiku tulumaks	1 100	1 337	893	1 165
Sotsiaalmaks	1 541	1 413	1 246	1 176
Ettevõtte tulumaks	28	182	28	0
Töötuskindlustus	59	0	52	0
Pensionikindlustus	11	0	11	0
Muud	220	2	58	0
Kokku	3 383	3 214	2 288	2 341

24. Viitvõlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Võlad töövõtjatele	3 788	2 822	3 152	2 496
Intressivõlad	18	151	18	151
Muud viitvõlad	10 007	1	10 006	0
Kokku	13 814	2 974	13 176	2 647

Real "Muud viitvõlad" on kajastatud kinnisvaraprojektide kuludelt arvestatud käibemaks, mis kuulub tasumisele riigieelarvesse kinnisvara maksuvabal võõrandamisel.

25. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	8 648	17 027	6 234	16 096
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	16 854	3 475	131	131
Kokku	25 502	20 503	6 365	16 227

Finantsaruandes kajastatud pooleliolevate lepingute kogumaht on toodud Selgitus 12 Mitmesugused nõuded tabelis "Pooleliolevad ehituslepingud"

Real "Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud" on näidatud laekunud rendi ettemaksete lühiajaline osa.

26. Pikaajalised võlakohustused

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Pangalaenu	0	42 009	0	0
Muud võlakohustused	9 796	6 017	7 686	4 970
Kokku	9 796	48 027	7 686	4 970

2003. aasta aruanne
 25/02/2003
 KE

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Informatsioon võlakohustuste kohta 2002

Kohustused	Saldo	Laenu lühiajaline osa	Laenu pikaajaline osa	Tähtaeg	Intress
PANGALAENUD					
Laen Hansapangast	42 009	42 009	0	jaan.2003	6 kuu Euribor +5,325%
Arvelduskrediit Hansapangast	3 290	3 290	0		5,5%
Arvelduskrediit Hansabanka (Läti)	1 563	1 563	0		3 kuu RIGIBOR +1,9%
Kokku pangalaenud	46 863	46 863	0		
MUUD VÕLAKOHUSTUSED					
Muud laenud					
Laen YIT Corporation'ist	87 621	37 621	50 000	dets.2003	1 kuu Euribor +marginaal
Laen YIT Corporation'ist	12 517	3 129	9 388	okt.2006	6 kuu Euribor +marginaal
Muud laenud kokku	100 138	40 751	59 388		
Kapitalirendid					
Transpordivahendid	12 279	2 920	9 360		5,0-10,0%
Töövahendid	699	262	436		5,4-5,6%
Kontoritehnika	94	94	0		9,4%
Kapitalirendid kokku	13 072	3 276	9 796		
sh FKSM kapitalirendid	10 032	2 346	7 686		5,0-5,4%
Muud võlakohustused kokku	113 210	44 026	69 184		
Kokku võlakohustused	160 073	90 889	69 184		

2001

Kohustused	Saldo	Laenu lühiajaline osa	Laenu pikaajaline osa	Tähtaeg	Intress
PANGALAENUD					
Laen Hansapangast	43 324	1 314	42 009	sept.2008	6 kuu Euribor +4,2%

KE
25/02/2005

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Kokku pangalaenu	43 324	1 314	42 009		
MUUD VÕLAKOHUSTUSED					
Muud laenu					
Laen YIT Corporation'ist	15 647	3 129	12 517	okt.2006	6 kuu Euribor +marginaal
Muud laenu kokku	15 647	3 129	12 517		
Kapitalirendid					
Transpordivahendid	8 149	2 226	5 923		8,0-10,0%
Kontoritehnika	209	115	94		9,4%
Kapitalirendid kokku	8 358	2 341	6 017		
sh FKSM kapitalirendid	7 067	2 097	4 970		
Muud võlakohustused kokku	24 005	5 470	18 534		
Kokku võlakohustused	67 328	6 785	60 544		

Kapitalirendi maksete miinimumsumma

	Kokku	0-1 aastat	1-3 aastat	3-5 aastat
Transpordivahendid	13 650	3 560	7 235	2 855
Töövahendid	730	295	435	0
Kontoritehnika	97	97	0	0
Kokku	14 477	3 952	7 671	2 855
sh FKSM kapitalirendid	11 115	2 883	6 042	2 190

AS FKSM-s YIT Corporation'ilt saadud laenu on tagatiseta ja laenu intresside marginaal ei ole pikaajaliselt fikseeritud.

* Vt Selgitus nr 22 Mitmesugused võlad ja Selgitus nr 28 Muud pikaajalised võlad

Arvelduskrediit Lätis Hansabankale on tagatud AS FKSM garantiiga.

Arvelduskrediit Eestis Hansapangale on tagatud YIT Corporation garantiiga.

Tütaretevõtte AS Pihlmaa poolt võetud laen Hansapangast 42 009 tuh krooni on seoses kinnisvaraobjekti võõrandamisega täielikult tasutud jaan.2003.

Pikaajaliste kohustuste lühiajalised osad on toodud Selgituses nr 21 Võlakohustused

2002. aastal on tasutud FKSM-is kapitalirendi intresse 600 tuhat krooni (2001-655 tuh krooni) ja kontsernis 744 tuhat krooni (2001-718 tuh krooni).

XE
25/02/2003

27. Kasutusrendid

Vastavalt sõlmitud büroopinna kasutusrendi lepingutele tasuti 2002 aastal kasutusrendi makseid 2 736 tuhat krooni (2001-3 184 tuhat krooni).

2003 aastal tuleb tasuda kasutusrenti 2 736 tuhat krooni ning aastatel 2004-mai 2008 summas 12 084 tuhat krooni. Rendileping kehtib maini 2008. 5 aasta möödudes (mai 2003) on rentnikul õigus nõuda rendihindade ülevaatamist vastavuses turuhindadega. Kokkuleppe mittesaavutamisel leping lõpetatakse.

28. Muud pikaajalised võlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Laen emaettevõttelt*	59 388	12 517	59 388	12 517
Hankijatele tasumata võlad	1 725	1 749	1 725	1 749
Muud pikaajalised kohustused	0	16 724	0	0
Kokku	61 113	30 990	61 113	14 266

* Vt Selgitus nr 26 Pikaajalised võlakohustused tabel "Informatsioon võlakohustuste kohta".

29. Kasumi jaotamise piirang

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2002 moodustab 52 650 tuhat krooni (2001-21 624 tuhat krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukulu summa, mis võiks kaasna kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 13 030 tuhat krooni (2001-4 963 tuhat krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 39 620 tuhat krooni (2001-16 661 tuhat krooni).

30. Aktsiakapital

Väljalastud aktsiate arv seisuga 31.12.2002 oli 3 122 080, aktsia nimiväärtus on 10 krooni. Lubatud maksimaalne aktsiate arv vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 5 944 160.

2002 alguses oli emiteeritud aktsiate arv 2 972 080, 14.märtsil 2002 aktsionäri üldkoosoleku otsusega emiteeriti täiendavalt 150 000 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni, mille tulemusena aktsiate arv perioodi lõpuseisuga on 3 122 080.

Kõigi emiteeritud aktsiate eest on tasutud.

2002 aastal ei makstud dividende eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Septembris 2001 osteti ja müüdi 450 647 oma aktsiat. Aktsiate eest tasuti ülekursiga 7 488 tuhat krooni, mis on kajastatud omakapitalis real "Aazio".

2001 aastal maksti aktsionäridele dividende eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt 1 486 tuhat krooni.

2001 aasta jooksul uusi aktsiad ei emiteeritud.

AS FKSM kuulub Soome ehituskontserni YIT Corporation koosseisu

25/02/2003

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Omakapitaliinstrumentidel põhinevad kompensatsioonid

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul 14.03.2002 otsustati läbi viia suunatud aktsiaemissioon aktsiaseltsi juhtkonnale. Emiteeriti 150 000 lihtaktsiat nominaalväärtusega 10 krooni, väljalaskehinnaga 10 krooni. Kogu emissioon märgiti juhtkonna poolt, märkimise aeg oli 15 kalendripäeva alates üldkoosoleku päevast.

Vastavalt aktsionäridega kokkulepitud optsiooniprogrammile võib eeldada uue suunatud emissiooni läbiviimist aastal 2003. Emissiooni maht on kuni 300 000 aktsiat. Väljalastavad aktsiad on lihtaktsiad nominaalväärtusega 10 krooni, väljalaskehinnaga 10 krooni. Aktsiate märkimise õigus on ettevõtte juhtkonnal, märkimise aeg 15 päeva alates 2003.a. aktsionäride üldkoosoleku päevast.

31. Bilansivälised kohustused

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
Pakkumiste garantii	1 377	5 113	1 377	5 113
Ettemaksu garantii	13 600	11 816	11 896	10 933
Teostusaegne garantii	46 483	46 534	44 130	45 884
Garantiaegne garantii	28 645	17 914	28 502	17 868
Käendused ja muud garantiid	9 253	2 000	9 253	2 000
Kokku	99 358	83 377	95 158	81 798

Bilansivälised kohustused on tagatud kontserni emaettevõtte YIT Corporation garantiiga.

2001 aasta bilansiväliste kohustuste tagatiseks olnud Kommertspandileping AS Hansapanga kasuks on lõpetatud.

Enamus ettemaksu-, teostus- ja garantiaegsetest garantiidest on kaetud allhankijate poolt ettevõttele antud tagatistega.

32. Tehingud seotud osapooltega

Aktsionäridega toimunud tehingud

Detsembris 2002 toimus kinnisvarainvesteeringu müük aktsionärile summas 102 090 tuh krooni. Tehingu väärtus ei erine turuhinnast. Tehingust tulenev nõue tasuti aktsionäri poolt jaanuaris 2003.

Aktsionäriiga seotud ettevõttega sõlmiti korteriomandite võlaõiguslikud ostu-müügilepingud kogusummas 37 774 tuh krooni. Tehingute hinnad on vastavuses samalaadsete tehingutega mitteseotud osapooltega.

Emaettevõttega seotud tehingud

Vt Selgitus nr 22 Mitmesugused võlad, Selgitus nr 26 Pikaajalised võlakohustused tabel "Informatsioon võlakohustuste kohta" ja Selgitus nr 28 Muud pikaajalised võlad.

25/02/2003

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Sidusettevõtetega seotud tehingud

Selgitus 12 "Mitmesugused nõuded" real "Nõuded sidusettevõtetele" on kajastatud nõuded:

	31.12.2002	31.12.2001
OÜ Voorepuu	2 010	2 010
OÜ Hermastu Kinnisvara	920	2 103
AS Normanni Linnagrupp	126	0
OÜ Hovard	21	0
AS Tartu Maja Betoontooted	0	1 117
Kokku	3 077	5 230

2002 aastal osteti kaupa sidusettevõttelt AS Tartu Maja Betoontooted summas 7 498 tuh krooni (2001-3 515 tuh krooni).

Tehingutes kõigi seotud osapooltega ei ole kasutatud olulises osas turuhinnast erinevaid hindasid.

33. Finantsriskide juhtimine

Valuutarisk

AS FKSM kontserni majandustegevus toimub Eestis ja Lätis. Valuutariskide maandamiseks tehakse tihedat koostööd kontserni emaeettevõtte YIT Corporation'i vastavate spetsialistidega.

Intressirisk

FKSM-i varadest on intressiriskile avatud ainult lühiajalised investeeringud rahaturufondi, ülejäänud varad kannavad fikseeritud intressi, on intressivabad või sõltuvad turuintressimäära muutustest ainult kaudselt.

Intressikandvad kohustused on kas fikseeritud intressimääraga või sõltuvuses EURiborist, väljaarvatud YIT Corporation'ist saadud laenud, mille marginaal on muutuv.

Juhatus hindab, et FKSM-i intressirisk on väheoluline.

Likviidsusrisk

FKSM likviidsuse juhtimiseks kasutatakse raha ja likviidsete väärtpaberite küllaldast varu ning pangafinantseerimist läbi arvelduskrediidi ning faktooringu. Teatav likviidsusrisk on olemas tänu arvelduskrediidilepingute lühiajalisusele.

Krediidirisk

FKSM-i kontsern on avatud krediidiriskile osas, mis puudutab klientide maksevõimet. Krediidiriski maandamiseks uuritakse enne suuremate ehituslepingute sõlmimist hoolikalt kliendi tausta. Laekumata arved provisioneeritakse koheselt, kui tekib kahtlus nende laekumises.

34. Õiglane väärtus

Ettevõtte finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest.

25/02/2003

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwcglobal.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon (0) 6 141 800

Faks (0) 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS FKSM aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS FKSM (emaettevõtte) ning emaettevõtte ja selle tütarettevõtete (kontsern) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud emaettevõtte ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 1-29 ja mille eest vastutab kontserni juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt emaettevõtte ja kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste raamatupidamise standarditega.



Urmas Kaarlep

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla

Vannutatud audiitor

25. veebruar 2003

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks

AS FKSM 2002 majandusaasta puhaskasum on 31 025 710 krooni

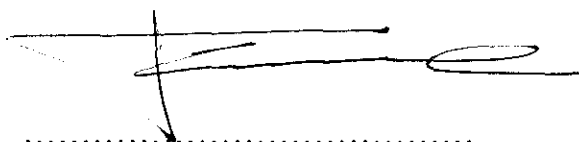
Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku:

Teha eraldis kohustuslikku reservkapitali summas 41 979 krooni

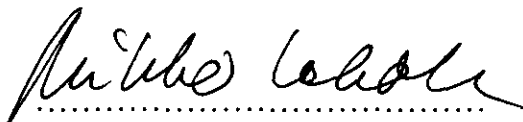
Ülejäänud osas jätta 2002 majandusaasta kasum jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldole, mille tulemusel eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldoks kujuneb 52 608 440 krooni.

Majandusaasta aruande allkirjad:

Nõukogu liikmed



.....
Tiit Kuuli (esimees)

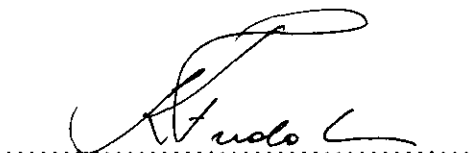


.....
Mikko Rekola

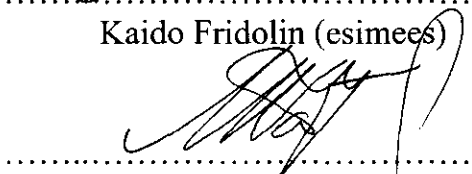


.....
Markku Ukkola

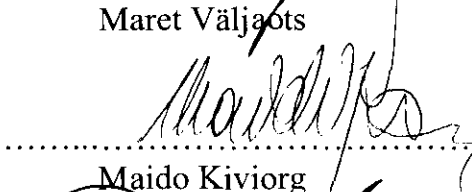
Juhatuse liikmed



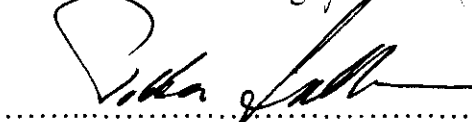
.....
Kaido Fridolin (esimees)



.....
Maret Väljaots



.....
Mairo Kiviorg



.....
Pekka Sallinen

VÄLJAVÕTE

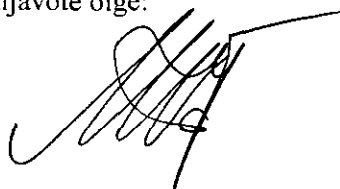
AS FKSM AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

(seisuga 04.03.2003, kell 08.00)

väärtpabereid kokku: 3 122 080

Jrk nr.	Aktsionäri nimi ja aadress	Isikukood / Reg. nr.	Aktsiate arv	Osalus
1.	YIT Rakennus OY P.O.BOX 36, FIN 00621, Helsinki, Soome	772.702	2 641 878	84,62 %
2.	FCM Grupi AS Pärnu mnt. 105, Tallinn	10069932	475 533	15,23 %

Väljavõtte õige:



Maret Väljaots

Juhatuse liige

04.03.2003