

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULU NID

29 -06- 2004

l-36

Külli Mendel

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

AS FKSM

Majandusaasta aruanne

kinnitatud 04. märtsil 2004 a. AS FKSM aktsionäride korralise
üldkoosoleku otsusega

aruandeaasta

algus 01.jaanuar 2003

lõpp 31.detsembr 2003

Aruandele lisatud: Audiitori järeldusotsus

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Sisukord

	Lk.
Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed	3
Tegevusaruanne	4-6
Raamatupidamise aastaaruanne	7-33 (1-27)
Kasumi jaotamise ettepanek	34
Majandusaasta aruande allkirjad	34
Audiitori järeldusotsus	35

Ettevõtte lühiiseloomustus ja kontaktandmed

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

AS-i FKSM tsiviilehituse valdkond hõlmab elu-, äri- ja tööstushooneid, insenerehituse valdkond keskkonnaprojekte ja vesjehitust 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

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
29 -06- 2004

Ettevõtte areng

Ettevõtte arendamine ja strateegiliste eesmärkide täitmine 2003. aastal toimus 2001-2005 strateegilise arengukava ja 2003. aasta tegevuskava alusel.

2003. aastal toimus strateegilise arengumuudatuse – areneda ehitusettevõttest projektiarendusettevõtteks, järk-järguline elluviimine. Ka möödunud aastal kasvas oma arendusprojektide maht.

Tähtsaim majanduseesmärk oli ettevõtte kasumlikkuse kasvatamine ja ettevõtte väärtuse tõstmine. See eesmärk saavutati, ületades kasumiproгноosi 8,4 protsendiga. 2003 aasta puhaskasum oli 55,2 miljonit krooni, mis on 1,78 korda suurem kui 2002. aastal.

Lisaks eelnimetatud eesmärkidele oli oluline ka Läti ehitusturul turuosa kinnistamine hooneteehituse vallas ning tegevuse alustamine insenerehituse ja kinnisvaraarenduse vallas. Edukaks osutus tegutsemine insenerehituse valdkonnas, kus aasta jooksul võideti mitu märkimisväärset EU poolt rahastatavat keskkonnaprojekti (Ventspilsis prügila, Ventspilsis veeprojekt, Jelgava veeprojekt.) Need konkursivõidud tagavad stabiilse lepingute portfelli järgmisteks aastateks. Samuti loodi hea baas korterelamute arenduseks soetatud kruntide näol. Hoonete ehituse valdkonnas ettevõtte tegevus nii edukas ei olnud, peamised ehitustööd toimusid Laukalne saetööstuse laienduseks.

Konkurentsivõime suurendamise eesmärgil insenerehituse valdkonnas moodustasime 2003 aastal oma tööjõuga vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamise üksused.

Kasvavale ja arenevale ettevõttele tavapäraselt täienes ka 2003. aastal ettevõtte personal. Põhitähelepanu oli ka siin pööratud kinnisvaraarendusele ning aasta jooksul rendati välja kogu kinnisvara arendusteenuse skaalat pakkuvad struktuurid. 2002. aastal loodud tütarettevõtte OÜ FKSM Haldus tegevuse kasv kulges paralleelselt emaettevõtte elamuarendusprojektide valmimisega.

Jätkuvalt pöörati suurt tähelepanu ettevõtte töötajate oskuste ja taseme tõstmisele läbi erinevate koolitusprogrammide. Märkimisväärne tähelepanu oli suunatud inglise keele oskuse täiendamisele.

2003. aastal lõppenud keerukamate projektidest olulisemad ja mahukamad olid järgmised: Haapsalu Veekeskus, Sauga Saeveski tootmiskompleks, Harju Maakohtu peahoone, AS Filee Lihatööstuse renoveerimine, Lähimineviku Okupatsioonide Muuseum, elektroonikatootmise ja ladustamine hoone Prategli Invest OÜ-le, Laulasmaa SPA ja Konverentsihotell, TRK Viiking C-korpus, Jõelähtme prügila juurdepääsuteed ja sadeveekollektor ning Kaitseliidu peahoone. Samuti jätkati osaletit suuremahulises Eesti Energia Narva elektrijaamade renoveerimisprojekti.

Projektiarendusettevõtte alustasime Papiniidu Kaubanduskeskuse ehitamist Pärnus. Elamuarenduses jätkus projektide käivitamine ja ehitamine: Parkmaja, Kaarli Maja ning Karukellakodu II ja III Tallinnas

29 -06- 2004

Orienteeritus kliendile ja kvaliteedile

Mõistmaks paremini klientide soove ja vajadusi ning leidmaks oma tugevusi ja nõrkusi, võtsime kasutusele uuendatud klienditagasisidesüsteemi. Süsteem hõlmab erinevalt eelnevast tagasisidet ka korteriootajast klientidelt.

Möödunud aastal orienteerusime endiselt täismahulise ja kvaliteetse teenuse pakkumisele, st. kasutasime oma teenuste osutamisel enamasti projekteerimis-ehitustöövõtu meetodit. Viimane viitab ka turu vastava nõudluse olemasolule. Sama tendentsi jätkumisele panustame ka sel aastal.

Ettevõtte majandustegevus

FKSM konsolideeritud realiseerimise netokäibeks kujunes 2003. aastal 1038,1 milj. krooni ning kasumiks 55,2 milj. krooni. Seega täitis FKSM seatud põhieesmärgi – ettevõtte kasumlikkuse kasvamine.

Ettevõtte bilansimaht oli aastavahetuse seisuga 539,0 miljonit krooni, omakapital 178,4 miljonit ja aktsiakapital 34,2 miljonit krooni.

Ehitusteenus, kui ettevõtte põhitegevus andis 77,8 % FKSM kogukäibest, tulud kinnisvarategevusest 22,0 % ja muud tulud 0,2 % käibest.

Kontserni käive piirkondade järgi jagunes Eesti ja Läti Vabariigi vahel vastavalt: 89% ja 11%.

2003. aastal lepinguportfelli lisandunud lepingutest moodustasid rahalises väärtuses projekteerimis-ehitustöövõtulepingud (PET) ca 2/3 ning peatöövõtulepingud (PT) 1/3. Lepingute arvust lähtuvalt moodustasid PET lepingud ca ¼ ning PT lepingud ca ¾. Seega pakkusime suuremahuliste projektide puhul enamasti projekteerimis-ehitusteenust ning väiksemahuliste tööde puhul peatöövõtuteenust.

2003. aastal kontsern arengu- ega uurimisväljaminekuid ei teinud. Nimetatud olulisi väljaminekuid ei plaani ettevõtte ka 2004. aastaks.

AS-s FKSM töötas aastavahetuse seisuga 190 ja kontsernis 264 inimest. Kokku maksti töötasu AS-s FKSM 41,5 milj. krooni ja kontsernis 53,3 milj. krooni. Juhatuse ega nõukogu liikmetele 2003. aastal tasu ei makstud.

Tegevusplaanid aastaks 2004

2004. aasta peamiseks majanduseesmärgiks on endiselt ettevõtte kasumlikkuse kasvamine. Sellega seoses plaanime nii käibe kui ka kasumi kasvu. Ülesande täitmiseks plaanime 2004.a orienteeruda rohkem tulemusjuhtimise põhimõtetele ning täiendada nende alusel motivatsioonisüsteemi.

Kinnisvaraprojektide osakaalu lepinguportfellis plaanime viia 35-le protsendile. Eesti elamuehitusturul plaanime saavutada 20-protsendilise turuosa. 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.

29-06-2004

Keskkonnaohutusest lähtuvalt on 2004. aasta eesmärgiks saavutada taaskasutatavate lammutusjäätmete osakaaluks vähemalt 60% kogu lammutusjäätmetest.....

Klienditeeninduse valdkonnas jätkame uuendatud klienditagasiside süsteemi kasutamist ja pühendume reklamatsioonidele reageerimise ning parandustööde teostamise tähtsaja lühendamisele.

Endiselt peame oluliseks klientide teenindamisel võimalikult laia teenusteskaala pakkumist, keskendudes projekteerimis-ehitustöövõtule ja täisvastutusega projektijuhtimisele

29 -06- 2004

AS FKSM
Reg nr 10093801
Pärnu mnt 105
11312 Tallinn
Tel 665 2100
Fax 665 2101
fksm@fksm.ee

AS FKSM

Raamatupidamise aastaaruanne 2003

Aruande periood: 01.01.2003 – 31.12.2003
Põhitegevusala: Ehitus ja kinnisvaraarendus
Ettevõtte vorm: aktsiaselts

Raamatupidamise aastaaruanne lehekülgedel 1 - 27 on kinnitatud juhatusel poolt 19.02.2004. Juhatus kinnitab, et:

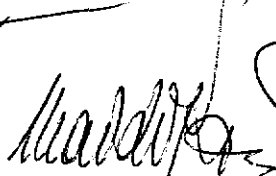
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte ning kontserni finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. AS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



Kaido Fridolin
juhatuse esimees



Maret Väljaots
juhatuse liige



Mairo Kiviorg
juhatuse liige



Pekka Sallinen
juhatuse liige

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials CK
Kuupäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29 -06- 2004

Sisukord

KASUMIARUANNE.....	3
BILANSS	4
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPÕHIMÕTTED	8
SELGITUSE AASTAARUANDE JUURDE.....	13
1. Realisatsioon.....	13
2. Realiseeritud toodete kulud	13
3. Üldhalduskulud.....	13
4. Tööjõukulud	14
5. Äritulud.....	14
6. Ärikulud.....	14
7. Kahjum tüarettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	14
8. Muud finantstulud ja (-kulud).....	15
9. Tulumaks	15
10. Raha ja pangakontod	15
11. Nõuded ostjate vastu.....	15
12. Mitmesugused nõuded.....	16
13. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.....	16
14. Varud	17
15. Investeeringud tüarettevõttesse.....	17
16. Investeeringud sidusettevõttesse.....	19
17. Muud pikaajalised investeeringud	19
18. Kinnisvarainvesteeringud	19
19. Materiaalne põhivara	21
20. Immateriaalne põhivara	22
21. Võlakohustused	23
22. Mitmesugused võlad.....	24
23. Maksuvõlad	24
24. Viitvõlad.....	24
25. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....	24
26. Pikaajalised võlakohustused.....	25
27. Kasutusrendid	25
28. Muud pikaajalised võlad.....	25
29. Aktsiakapital.....	25
30. Bilansivälised kohustused	26
31. Tehingud seotud osapooltega	26
32. Finantsriskide juhtimine	27

<p>Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only</p> <p>Initsiaalid/initials <u>GR</u></p> <p>Kuupäev/date <u>23.02.04</u></p> <p>PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

29 -06- 2004

KASUMIARUANNE

tuhandetes kroonides

	Selgitus	KONTSERN		EKSM	
		2003	2002	2003	2002
Realiseerimise netokäive	1	1 038 106	792 453	908 152	596 362
Realiseeritud toodete, kaupade ja teenuste kulu	2, 4	(947 212)	(725 894)	(816 400)	(543 715)
Brutokasum		90 893	66 559	91 752	52 647
Turustuskulu		(6 416)	(6 153)	(4 594)	(4 465)
Üldhalduskulu	3, 4	(29 165)	(26 124)	(21 467)	(19 591)
Tootmiskasum		55 313	34 282	65 692	28 590
Muud äritulud	5	372	3 169	782	2 399
Muud ärikulud	6	(2 096)	(2 644)	(2 484)	(1 863)
Ärikasum		53 589	34 807	63 990	29 126
Kahjum tütarettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	7	0	0	(10 262)	(561)
Kasum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	16	4 546	2 738	4 546	2 738
Intressitulud		1 047	496	786	3 923
Intressikulud		(4 772)	(6 234)	(4 378)	(3 279)
Muud finantstulud ja (-kulud)	8	761	(782)	489	(922)
Kasum majandustegevusest enne maksustamist		55 170	31 026	55 170	31 026
Aruandeaasta puhaskasum		55 170	31 026	55 170	31 026

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AK
 Kuupäev/date 23.02.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

BILANSS

tuhandetes kroonides

KONTSERN

FKSM

VARA

Käibevara

	Selgitus	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Raha ja pangakontod	10	44 882	2 258	25 252	66
Nõuded ostjate vastu	11	111 557	183 493	99 416	54 086
Mitmesugused nõuded	12	195 118	129 305	183 213	185 267
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	13	24 044	9 619	17 019	7 182
Varud	14	13 460	28	13 460	28
Käibevara kokku		389 061	324 703	338 361	246 629

Põhivara

Investeeringud tütarettevõtetesse	15	0	0	40 162	42 723
Investeeringud sidusettevõtetesse	16	11 594	7 048	11 594	7 048
Muud pikaajalised investeeringud	17	6 190	5 363	6 190	2 227
Kinnisvarainvesteeringud	18	14 712	11 446	11 079	11 446
Materiaalne põhivara	19	117 100	80 713	90 549	52 168
Immateriaalne põhivara	20	335	618	202	565
Põhivara kokku		149 931	105 188	159 775	116 177
AKTIVA (VARAD) KOKKU		538 991	429 891	498 136	362 806

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 23.02.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

tuhandetes kroonides

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

KONTSEERN SISSE **FKSM** **RIIHN** **NUD**

Selgitus 31.12.2003 31.12.2002 31.12.2003 31.12.2002

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused	21	12 246	46 849	3 113	5 636
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		94 146	32 482	87 016	31 346
Võlad hankijatele		130 447	73 532	111 107	57 470
Mitmesugused võlad	22	32 910	40 832	33 632	55 139
Maksuvõlad	23	9 203	3 383	8 373	2 288
Viitvõlad	24	7 108	13 814	6 062	13 176
Lühiajalised eraldised		900	900	900	900
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	25	6 011	25 502	5 405	6 365
Lühiajalised kohustused kokku		292 971	237 294	255 607	172 319

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	26	11 979	9 796	8 488	7 686
Muud pikaajalised võlad	28	55 627	61 113	55 627	61 113
Pikaajalised kohustused kokku		67 606	70 909	64 115	68 799
Kohustused kokku		360 578	308 202	319 722	241 118

Omakapital

Aksiakapital nominaalväärtuses	29	34 221	31 221	34 221	31 221
Aazio		36 527	36 527	36 527	36 527
Kohustuslik reservkapital		3 122	3 080	3 122	3 080
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		52 608	21 625	52 608	21 625
Aruandeaasta kasum		55 170	31 026	55 170	31 026
Realiseerimata kursivahe		(3 235)	(1 790)	(3 235)	(1 790)
Omakapital kokku		178 414	121 688	178 414	121 688

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 538 991 429 891 498 136 362 806

Integreeritud ainult identifitseerimiseks
Intealised for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials *CK*
Kuupäev/date *23.02.04*
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29 -06- 2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes kroonides

KONTSERN

FKSM

	2003	2002	2003	2002
Rahavood põhitegevusest				
Ärikasum	53 589	34 807	63 990	29 126
Korrigeerimised:				
Amortisatsioon	6 909	13 545	4 919	5 122
Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara müügi kasum	(277)	(10 232)	(403)	(2 744)
Muutus nõuetes tellijatele	132 774	(12 209)	6 378	17 681
Muutus varudes	(13 432)	13 603	(13 432)	12 554
Muutus võlgnevuses hankijatele	41 457	(27 239)	39 664	7 369
Muutus teistes nõuetes	(35 413)	(61 036)	11 029	(101 203)
Muutus teistes kohustustes	(20 359)	(151)	(15 556)	7 438
Makstud intressid	(4 820)	(6 401)	(4 426)	(3 446)
Makstud tulumaks	0	(331)	0	0
Rahavoog põhitegevusest	160 427	(55 644)	92 162	(28 102)
Rahavood investeerimistegevusest				
Kinnisvarainvesteeringute ja põhivara müük	1 662	7 892	1 662	8 717
Tütarettevõtte aktsiate müük	463	1 090	1 054	1 090
Põhivara ost	(67 100)	(45 239)	(58 950)	(33 225)
Kinnisvarainvesteeringute ost	(3 633)	(832)	0	0
Tütarettevõtte aktsiate ost	0	(1 690)	0	(7 418)
Antud laenud	(1 714)	(400)	(5 157)	(44 391)
Tagastatud laenud	1 988	1 862	10 454	6 207
Saadud dividendid	0	0	0	4 236
Saadud intressid	1 059	522	786	508
Rahavoog investeerimisest	(67 274)	(36 794)	(50 151)	(64 275)
Rahavood finantseerimistegevusest				
Aktsiakapitali sissemaks	3 000	1 500	3 000	1 500
YIT-lt saadud laen	0	84 492	0	84 492
YIT-le laenu tagasi maksmine	(14 082)	0	(14 082)	0
Pangalaenu tagasi maksmine	(42 009)	(1 314)	0	0
Arvelduskrediidi tagasi maksmine	6 161	1 563	(3 290)	3 290
Kapitalirendi põhiosa maksed	(3 598)	(2 220)	(2 452)	(1 716)
Rahavoog finantseerimistegevusest	(50 529)	84 021	(16 824)	87 566
Muutus rahas	42 624	(8 417)	25 187	(4 811)
Algsaldo	2 258	10 675	66	4 877
Lõppsaldo	44 882	2 258	25 252	66

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials OK
Kuupäev/date 13.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kontsern ja FKSM

tuhandetes kroonides

	Aktsia- kapital	Aazio	Kohustuslik reservkap.	Eel.per-de jaot.kasum	Aruande- aasta kasum	Realiseerimata kursivahe	Kokku
Seisuga 01.01.2002	29 721	36 527	3 080	5 928	15 696	(20)	90 933
2001.a. kasumi jagamine	0	0	0	15 696	(15 696)	0	0
Aktsiakapitali suurendamine	1 500	0	0	0	0	0	1 500
2002.a. kasum	0	0	0	0	31 026	0	31 026
Realiseerimata kursivahe	0	0	0	0	0	(1 770)	(1 770)
Seisuga 31.12.2002	31 221	36 527	3 080	21 625	31 026	(1 790)	121 689
Seisuga 01.01.2003	31 221	36 527	3 080	21 625	31 026	(1 790)	121 689
2002.a. kasumi jagamine	0	0	0	30 984	(30 984)	0	0
Reservkapitali suurendamine	0	0	42	0	(42)	0	0
Aktsiakapitali suurendamine	3 000	0	0	0	0	0	3 000
2003.a. kasum	0	0	0	0	55 170	0	55 170
Realiseerimata kursivahe	0	0	0	0	0	(1 444)	(1 444)
Seisuga 31.12.2003	34 221	36 527	3 122	52 608	55 170	(3 235)	178 344

Aastaaruande lisad lehekülgedel 8-27 on aastaaruande lahutamatuks osaks

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialised for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Koopäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Tallinna Linnavalitsus
Registriaktsioonid
SISSE TULNUD
29-06-2004

RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Koostamise alus

AS FKSM ja AS FKSM kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (*International Financial Reporting Standards*, lühendatult *IFRS*).

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 190 töötajat ning kontsernis 264 töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne koos lisadega on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

AS FKSM ematöövõtte on Soome ehitusfirma YIT Construction OY, mis kuulub Soome ehituskontserni YIT Corporation OY 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 rahavoogude aruandes raha kassas ja raha arvelduskontodel.

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 kuluna 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 (regressiõigusega faktooring). Juhul, kui müüjal säilib nõude tagasiostukohustus, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut, st nõude tagasivõetud 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. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes tulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustustes rea "Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik ettemaks". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui projektile tehtud

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 23.02.04

RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPÕHIMÕTTED

kulutused ja sellele vastav tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes tulu suurenemine ja vastav summa näidatakse bilansis käibevarana rea "Mitmesugused nõuded" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele".

Tallinna Linnakohtus

Registreeritud
SISSE TULINUD

29-06-2004

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

Aruannete õigsuse tagamiseks teostatakse ettevõttes regulaarselt kõigi poololevate 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

Varuna kajastatakse tooraine ja materjal, poololevad 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

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.

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

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

Finantskohustused kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära.

Nõue või kohustus võetakse algselt arvele 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 reall ning omavahelised tulud, kulud, nõuded ja võlad ja sisemine kasum elimineeritakse.

Emaetevõtte aruandes on tütarettevõtete investeringute kajastamisel kasutatud kapitaliosaluse meetodit.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/Initials <u>BR</u>
Kuupäev/date <u>23.02.04</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 aktsiatest. Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud nii kontserni kui ka emaettevõtte aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on 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. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on kajastatud raamatupidamisaastaaruande 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, hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud maa, hooned ja muud pikaajalise kasutusega 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
Masinaid 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 (s.o summa, mille võrra soetusmaksumus ületab soetatud netovara õiglast väärtust) 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 usaldusväärset 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.

Kinnistuseeritud ainult identifitseerimiseks Intended for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <i>OK</i> Kuupäev/date <i>23.02.04</i> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Välisvaluuta tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute üle peetakse arvestust tehingupäeval 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 valuutakursside alusel.

Välismaal tegutseva tütarettevõtte kasumiaruanne on Eesti kroonidesse ümber hinnatud aasta keskmise Eesti Panga vahetuskursi alusel, bilansikirjed bilansipäeva Eesti Panga vahetuskursi alusel. Tekkiv vahe kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahe".

Rendiarvestuse põhimõtted

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara on bilansis arvele võetud rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksete 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**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasliikkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lätis registreeritud tütarettevõtte tulumaks

Vastavalt tulumaksuseadusele maksustatakse Lätis ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega. Lätis on maksumäär 19% ja alates 2004. aastast 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.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials GK
Kuupäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Tallinna Linnakohtus
Registriakond
SISSE TULNUD

Garantiikohustuste eraldis

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule peab ettevõtte moodustama 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.

Etalitseeritud ainult identifitseerimiseks Issued for the purpose of identification only
Aliautogramm/initials <u>GK</u>
Koopäev/date <u>23.02.04</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29 -06- 2004

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

1. Realisatsioon

Realiseerimise netokäive tegevusalade järgi

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Ehitusteenused	807 372	544 795	679 348	465 557
Kinnisvarategevus	228 299	244 874	225 625	129 017
Muud tööd ja teenused	2 434	2 784	3 179	1 789
Kokku	1 038 106	792 453	908 152	596 362

Realiseerimise netokäive tegevuspiirkondade järgi

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Eesti Vabariik	924 823	720 151	906 434	593 464
Läti Vabariik	113 283	72 129	1 718	2 724
Muu piirkond	0	174	0	174
Kokku	1 038 106	792 453	908 152	596 362

2. Realiseeritud toodete kulud

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Oma jõududega teostatud tööde kulud	133 262	194 596	94 227	76 921
Allhankekulud	781 733	497 753	696 913	443 947
Muud realiseeritud toodete kulud	27 359	22 305	21 898	19 697
Kulum	4 858	11 239	3 361	3 150
Kokku	947 212	725 894	816 400	543 715

Vt Selgitus 4 Tööjõukulud

3. Üldhalduskulud

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Üldhalduskulud	27 114	23 984	19 909	17 785
Kulum	2 051	2 140	1 558	1 806
Kokku	29 165	26 124	21 467	19 591

Vt Selgitus 4 Tööjõukulud

Integreeritud ainult identifitseerimiseks
Entered for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Keelpäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

4. Tööjõukulud

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Realiseeritud toodete kuludes ja üldhalduskuludes kokku sisaldub tööjõukulu	72 852	51 303	57 233	42 850
Kokku	72 852	51 303	57 233	42 850

5. Äritulud

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Põhivara müügitulud	158	188	158	188
Trahvitulud, viivised	0	85	0	14
Nõuete valuutakursi muutus	0	793	0	93
Muud äritulud	214	2 104	624	2 104
Kokku	372	3 169	782	2 399

6. Äriikulud

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	196	988	70	458
Makstud trahvid, viivised	362	38	355	7
Võlgnevuste val.kursi muutus	949	532	219	200
Muud äriikulud	589	1 086	1 840	1 198
Kokku	2 096	2 644	2 484	1 863

7. Kahjum tütarettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Kahjum tütarettevõtetelt kap.osal.meetodil	0	0	(10 262)	(561)
Kokku	0	0	(10 262)	(561)

Real "Kahjum tütarettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil" on kajastatud kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2 473 tuh krooni (2002-9 990 tuh krooni), kahjum 12 735 tuh krooni (2002-10 551 tuh krooni).

Initialiseeritud ainult identiftseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials CK
Keelpäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

8. Muud finantstulud ja (-kulud)

29-06-2004

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Finantsvarade/-kohustuste valuutakursi kasum/(kahjum)	922	77	650	(62)
Muud finantskulud	(161)	(859)	(161)	(859)
Kokku	761	(782)	489	(922)

9. Tulumaks

Kontsernis ja FKSM-is 2003. aastal tulumaksukulu ei ole tekkinud. FKSM-is ei makstud 2003. aastal dividende ja Lätis tegutsevates ettevõtetes puudus maksustatav tulu.

2003. tagastati Lätis tegutsevatele tütarettevõtetele 2002.aastal tasutud ettevõtte tulumaksu 137 tuhat krooni (2002 tasutud tulumaks-167 tuhat krooni) ja tasuti avansilisi makseid 25 tuhat krooni (2002-164 tuhat krooni). Vt Selgitus 13. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

2003. aasta lõpuks on Läti ettevõtete potentsiaalne tulumaksuvara 2 679 tuhat krooni (2002-910 tuhat krooni). Märgitud vara ei ole bilanssi üles võetud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustab 107 778 tuhat krooni (2002-52 560 tuhat krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukulu summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel netodividendidena on 27 364 tuhat krooni (2002-13 030 tuhat krooni), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 80 414 tuhat krooni (2002-39 620 tuhat krooni).

10. Raha ja pangakontod

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Raha kassas	85	63	74	46
Raha pangavarvetel	44 797	2 195	25 178	20
Kokku	44 882	2 258	25 252	66

11. Nõuded ostjate vastu

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Ostjatelt laekumata arved	113 170	183 550	100 982	54 086
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	(1 613)	(57)	(1 566)	0
Kokku	111 557	183 493	99 416	54 086

Real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" allahindluse kulu on kajastatud kasumiaruande real "Realiseeritud toodete kulud".

Intiaalselt seeritud ainult identifitseerimiseks
 prepared for the purpose of identification only
 personal/initials GK
 koostäht/kuupäev/date 23.02.04
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

12. Mitmesugused nõuded

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Nõuded ematettevõtetele	0	174	0	174
Nõuded tütarettevõtetele	0	0	21 887	63 413
Nõuded sidusettevõtetele	2 187	3 077	2 187	3 077
Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele	180 033	124 788	149 859	117 999
Viitlaekumised	15	59	0	32
Muud lühiajalised nõuded	12 883	1 207	9 280	572
Kokku	195 118	129 305	183 213	185 267

Real "Muud lühiajalised nõuded" on summas 9 280 tuh krooni kajastatud FKSM-i poolt Tallinna Maksuameti maksuotsuse alusel riigieelarvesse tasutud käibemaks koos lisanduvate maksetega. Nimetatud maksuotsus on ettevõtte poolt kohtus vaidlustatud ja Tallinna Halduskohus on selle oma otsusega tühistanud. Juhtkonna hinnangul on nimetatud maksuotsus alusetu ja raha kuulub ettevõttele tagastamisele.

Rida "Nõuded sidusettevõtetele" vt Selgitus 31. Tehingud seotud osapooltega

Pooleliolevad ehituslepingud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	1 006 638	487 035	784 475	414 275
Tellijatele esitatud vahearved	(832 617)	(370 894)	(640 021)	(302 510)
Kokku	174 022	116 140	144 454	111 765
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele	180 033	124 788	149 859	117 999
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks	(6 011)	(8 648)	(5 405)	(6 234)

Vt Selgitus 25. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

13. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Käibemaks	4 378	5 540	0	4 792
Ettevõtte tulumaks	44	164	7	0
Muud maksud	2	8	0	6
Maksude ettemaksed kokku	4 424	5 713	7	4 799
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	910	1 359	592	640
Teenuste ettemaksed	18 710	2 548	16 421	1 744
Kokku	24 044	9 619	17 019	7 182

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials 6K
Kuupäev/date 23.02.04

14. Varud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Tooraine ja materjal	0	28	0	28
Lõpetamata toodang	13 460	0	13 460	0
Kokku	13 460	28	13 460	28

Real "Lõpetamata toodang" on kajastatud pooleliolevate kortermajade kulude müügilepingutega katmata osa.

15. Investeeringud tütarettevõtetesse

	FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002
Tütarettevõtete aktsiad	29 933	32 494
Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele	10 229	10 229
Kokku	40 162	42 723

Seisuga 31.12.2003

Tütarettevõtte nimi	Riik	Osaluse %	Tegevusvaldkond
AS Keskkonnaehitus	Eesti	100	Inseneritehniliste- ja keskkonnavalaste projektide teostamine
AS Pihlamaa	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 Mustikaniidu	Eesti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine
SIA FKSM	Läti	100	Ehitus ja kinnisvaraarendus
SIA YIT Latvija	Läti	100	Inseneritehniliste- ja keskkonnavalaste projektide teostamine
SIA TOP Maja	Läti	100	Kinnisvaraarendus ja -haldamine

Real "Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele" on kajastatud pikaajalised laenud tütarettevõtetele tegevuse laiendamiseks ja arendusprojektide käivitamiseks. Laenude tagasimaksmise tähtaeg on 2-3 aastat.

2003. aastal muudeti ettevõtte OÜ Koger&Sumberg Kinnisvara nimi, uueks nimeks on OÜ Mustikaniidu.

Tütarettevõtete müügid 2003 aastal

Septembris 2003 likvideeris kontsern 100% osalusega ettevõtte UAB FKSM (Leedu). Tütarettevõttes majandustegevust ei toimunud ja likvideerimine kontserni majandustulemustele mõju ei avaldanud.

Initialiseeritud ainult identifiitsemiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Novembris 2003 müüs kontsern 100% osaluse ettevõttes **AS Epona**.

29 -06- 2004

AS Epona finantstulemused on kuni müügi hetkeni kajastatud kontserni aruandes.

AS EPONA

Finantstulemused	2003	2002
Realiseerimise netokäive	0	1 185
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(2)	121

Varad ja kohustused	2003	2002
Raha	615	618
Muud varad	1	1
Varad kokku	616	618
Kohustused kokku	0	0
Netovara	616	618
Müüdud investeeringu bilansiline maksumus	616	
Müügihind	616	
Müügikasum	0	
Rahavoog tütarettevõtte müügist	0	

Aktsiate müügist on raha laekunud.

Detsembris 2003 müüs kontsern 100% osaluse ettevõttes **AS Papiniidu Projekt**.

AS PAPINIIDU PROJEKT

Finantstulemused	2003	2002
Realiseerimise netokäive	898	8
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	(63)	0

Varad ja kohustused	2003	2002
Raha	0	26
Muud varad	8 776	8 640
Varad kokku	8 776	8 666
Kohustused kokku	8 376	8 266
Netovara	400	400
Müüdud investeeringu bilansiline maksumus	400	
Müügihind	463	
Müügikasum	63	
Rahavoog tütarettevõtte müügist	463	

Aktsiate müügist on raha laekunud.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29-06-2004

16. Investeeringud sidusettevõtetesse

2003

Sidusettevõtte nimi	Investeering 31.12.02	Tulud sidusette- võtetelt	Investeering 31.12.03	FKSM osalus %
AS Tartu Maja Betoontooted	6 566	4 546	11 112	25%
AS Normanni Linnagrupi	442	0	442	50%
OÜ Hermastu Kinnisvara	20	0	20	50%
OÜ Voorepuu	20	0	20	50%
Kokku	7 048	4 546	11 594	

2002

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

17. Muud pikaajalised investeeringud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajalised ostjate laekumata arved	6 190	5 363	6 190	2 227
Kokku	6 190	5 363	6 190	2 227

Real "Pikaajalised ostjate laekumata arved" on kõik nõuded intressi kandvad. Intressimäär on 7,0% aastas. Pikaajaliste nõuete laekumise tähtaeg on 2005.a. mai.

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

18. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeeringud	Maa	Hooned	Kokku
KONTSERN			
31.12.2002			
Soetusmaksumus	543	13 596	14 139
Akumuleerunud kulum	0	(2 693)	(2 693)
Järväärtus 31.12.2002	543	10 903	11 446

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialialed/initials GK

Kuupäev/date 23.02.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SELGITUSED AASTAARUANDE JUURDE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

	2003			2 9 -06- 2004 3 633
Soetamine		3 633	0	3 633
Arvestatud kulum		0	(367)	(367)
Jääkväärtus 31.12.2003		4 176	10 536	14 712
	31.12.2003			
Soetusmaksumus		4 176	13 596	17 772
Akumuleerunud kulum		0	(3 060)	(3 060)
Jääkväärtus 31.12.2003		4 176	10 536	14 712

Kinnisvara investeeringud	Maa	Hooned	Kokku
FKSM			
	31.12.2002		
Soetusmaksumus	543	13 596	14 139
Akumuleerunud kulum	0	(2 693)	(2 693)
Jäärväärtus 31.12.2002	543	10 903	11 446
	2003		
Arvestatud kulum	0	(367)	(367)
Jääkväärtus 31.12.2003	543	10 536	11 079
	31.12.2003		
Soetusmaksumus	543	13 596	14 139
Akumuleerunud kulum	0	(3 060)	(3 060)
Jääkväärtus 31.12.2003	543	10 536	11 079

Tulud kinnisvarainvesteeringutest

	Kontsern		FKSM	
	2003	2002	2003	2002
Renditulu	2 116	19 848	2 218	2 789
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	104 995	0	2 905
Kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus ja renditulu genereerimiseks tehtud otsesed kulutused	(899)	(114 131)	(957)	(4 850)
Kokku	1 216	10 712	1 261	844

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

Vastavalt rendilepingutele jaguneb renditulu kontsernis ja FKSM-is järgnevalt

Kuni 1 aastat	1 947
1-5 aastat	6 400

FKSM-ile kuuluv osa kinnistust Vilmsi tn 5/Raua 36 Tallinnas on hinnatud sõltumatu hindaja poolt 2001.a. augustis, mille alusel investeeringu õiglase väärtus oli 13 999 tuh krooni. Seisuga 31.12.2003 on juhtkonna hinnangul (lähtudes samalaadsetest tehingutest) kinnisasja turuväärtus 15 400 tuh krooni. Investeeringu bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2003 on 10 476 tuh krooni.

Initialised for the purpose of identification only
Initials/initials OK
Koopäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

19. Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Lõpeta- mata ehitus	Ettemaks	Kokku
29 -06- 2004						
KONTSERN						
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
2003						
Soetamine	21 064	7 816	1 845	28 999	14 522	74 245
<i>sh.kapitalirent</i>	0	7 256	0	0	0	7 256
Müük ja mahakandmine jääkväärtuses	(9 654)	(315)	(74)	0	(25)	(10 068)
Bilansiridade vahelised liikumised	(1 104)	0	0	1 743	(639)	0
Realiseeritud toodete kuludesse jääkväärtuses	(12 013)	0	0	(8 608)	0	(20 621)
Kursivahed	(793)	(34)	(56)	0	0	(883)
Arvestatud kulum	(573)	(4 005)	(1 707)	0	0	(6 285)
Jääkväärtus 31.12.2003	49 816	16 598	2 876	33 314	14 496	117 100
31.12.2003						
Soetusmaksumus	53 025	28 611	13 345	33 314	14 496	142 791
Akumul.kulum	(3 210)	(12 013)	(10 468)	0	0	(25 691)
Jääkväärtus 31.12.2003	49 816	16 598	2 876	33 314	14 496	117 100
<i>sh.kapitalirent</i>	0	16 075	0	0	0	16 075

Materiaalne põhivara	Maa, ehitised	Masinad, seadmed	Inventar, tööriistad	Lõpeta- mata ehitus	Ettemaks	Kokku
FKSM						
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
2003						
Soetamine	16 868	4 370	995	26 445	14 522	63 201
<i>sh.kapitalirent</i>	0	4 251	0	0	0	4 251
Müük ja mahakandmised jääkväärtuses	(1 185)	(254)	(11)	0	(25)	(1 475)
Bilansiridade vahelised liikumised	(1 104)	0	0	1 743	(639)	0
Realiseeritud toodete kuludesse jääkväärtuses	(12 013)	0	0	(6 977)	0	(18 990)
Arvestatud kulum	(439)	(2 652)	(1 264)	0	0	(4 355)
Jääkväärtus 31.12.2003	33 249	11 453	1 738	29 612	14 496	90 549

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials GK

Kuupäev/date 23.02.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29-06-2004

31.12.2003						
Soetusmaksumus	36 266	21 550	11 340	29 612	14 496	113 264
Akumul.kulum	(3 017)	(10 098)	(9 602)	0	0	(22 716)
Jääkväärtus 31.12.2003	33 249	11 453	1 738	29 612	14 496	90 549
sh.kapitalirent	0	11 318	0	0	0	11 318

20. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara	Litsentsid	Firmaväärtus	Kokku
KONTSERN			
31.12.2002			
Soetusmaksumus	1 419	499	1 918
Akumul.kulum	(968)	(332)	(1 300)
Jääkväärtus 31.12.2002	451	167	618
2003			
Soetamine	110	0	110
Mahakandmised jääkväärtuses	0	(14)	(14)
Kursivahe	(4)	0	(4)
Arvestatud kulum	(223)	(152)	(375)
Jääkväärtus 31.12.2003	335	0	335
31.12.2003			
Soetusmaksumus	1 265	0	1 265
Akumul.kulum	(930)	0	(930)
Jääkväärtus 31.12.2003	335	0	335

Immateriaalne põhivara	Litsentsid	Firmaväärtus	Kokku
FKSM			
31.12.2002			
Soetusmaksumus	1 353	499	1 852
Akumul.kulum	(955)	(332)	(1 287)
Jääkväärtus 31.12.2002	398	167	565
2003			
Mahakandmised jääkväärtuses	0	(14)	(14)
Arvestatud kulum	(196)	(152)	(349)
Jääkväärtus 31.12.2003	202	0	202
31.12.2003			
Soetusmaksumus	1 094	0	1 094
Akumul.kulum	(892)	0	(892)
Jääkväärtus 31.12.2003	202	0	202

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

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intsialiaid/initials *GC*
Kuupäev/date *23.02.04*
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29 -06- 2004

21. Võlakohustused

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajaliste laenude tagasimaksud järgmisel perioodil	0	42 009	0	0
Kapitalirendi kohustused	4 521	3 276	3 113	2 346
Arvelduskrediit	7 724	1 563	0	3 290
Kokku	12 246	46 849	3 113	5 636

Tütarettevõtte AS Pihlamaa poolt võetud laen Hansapangast 42 009 tuh krooni on seoses kinnisvaraobjekti võõrandamisega tasutud.

Real "Kapitalirendi kohustused" on kajastatud:

Seisuga 31.12.2003

Kapitalirendid	Kokku	0-1 aastat	1-5 aastat	Intress
Transpordivahendid	15 762	4 126	11 636	4,1-10,0%
Töövahendid	738	395	343	3,7-5,4%
Kapitalirendid kokku	16 501	4 521	11 979	
sh FKSM kapitalirendid	11 601	3 113	8 488	4,1-5,4%

Seisuga 31.12.2002

Kapitalirendid	Kokku	0-1 aastat	1-5 aastat	Intress
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%

Kapitalirendi maksete miinimusumma

Kapitalirendid	Kokku	0-1 aastat	1-5 aastat
Transpordivahendid	17 213	4 801	12 412
Töövahendid	773	421	352
Kokku	17 985	5 222	12 764
sh FKSM kapitalirendid	12 636	3 681	8 955

2003.aastal on tasutud FKSM-is kapitalirendi intresse 583 tuh krooni (2002-600 tuh krooni) ja kontsernis 840 tuh krooni (2002-744 tuh krooni).

Kapitalirendi pikaajaline kohustus on kajastatud Selgituses 26. Pikaajalised võlakohustused.

Arvelduskrediit Eestis Hansapangale ja Lätis Hansabankale on tagatud YIT Corporation OY garantiiga. Intressimäär Eestis 5,5% ja Lätis 6 kuu RIGIBOR+1,9%.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialiaid/initials GR

Kuupäev/date 23.02.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

22. Mitmesugused võlad

29.06.2004

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Võlad emaettevõttele	32 910	40 832	32 910	40 832
Võlad tütaretevõtetele	0	0	723	14 307
Kokku	32 910	40 832	33 632	55 139

Real "Võlad emaettevõttele" on kajastatud kontserni emaettevõtelt YIT Corporation OY saadud lühiajaline laen summas 29 729 tuh krooni (2002-37 621 tuh krooni) intressiga 1 kuu EURIBOR + marginaal ja pikaajalise laenu lühiajaline osa 3 129 tuh krooni (2002-3 129 tuh krooni) intressiga 6 kuu EURIBOR + marginaal. Summas 52 tuh krooni (2002-81 tuh krooni) on kajastatud laenudelt arvestatud intressivõlg. Lühiajalise laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2004.a. detsember ja pikaajalise laenu lõpptähtaeg 2006.a. oktoober.

Laenud on tagatiseta ja laenude intresside marginaal ei ole pikaajaliselt fikseeritud.

23. Maksuvõlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Käibemaks	3 885	423	3 817	0
Üksikisiku tulumaks	2 095	1 100	1 807	893
Sotsiaalmaks	2 917	1 541	2 480	1 246
Ettevõtte tulumaks	0	28	0	28
Töötuskindlustus	119	59	106	52
Pensionikindlustus	72	11	66	11
Muud	115	220	97	58
Kokku	9 203	3 383	8 373	2 288

24. Viitvõlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Võlad töövõtjatele	5 221	3 788	4 201	3 152
Intressivõlad	0	18	0	18
Muud viitvõlad	1 887	10 007	1 861	10 006
Kokku	7 108	13 814	6 062	13 176

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

25. Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	6 011	8 648	5 405	6 234
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	16 854	0	131
Kokku	6 011	25 502	5 405	6 365

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialid/initials GK

Kuupäev/date 23.02.04

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatud pooleliolevate lepingute kogumaht on toodud Selgitus 12
Mitmesugused nõuded tabelis "Pooleliolevad ehituslepingud" 29.06.2004

26. Pikaajalised võlakohustused

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Muud võlakohustused	11 979	9 796	8 488	7 686
Kokku	11 979	9 796	8 488	7 686

Vt Selgitus 21. Võlakohustused

27. Kasutusrendid

Vastavalt sõlmitud büroopinna kasutusrendi lepingutele tasuti 2003. aastal kasutusrendi makseid 2 678 tuh krooni (2002-2 736 tuh krooni).

2004. aastal tuleb tasuda kasutusrenti 2 754 tuhat krooni ning aastatel 2005-2008.a.mai summas 9 410 tuh krooni. Rendileping kehtib 2008.a. maini. Rentnikul on õigus rendileping üles öelda 6 kuulise kirjaliku etteteatamisega.

28. Muud pikaajalised võlad

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Laen emaettevõttelt	53 198	59 388	53 198	59 388
Hankijatele tasumata võlad	2 428	1 725	2 428	1 725
Kokku	55 627	61 113	55 627	61 113

Real "Laen emaettevõttelt" on kajastatud kontserni emaettevõttelt YIT Corporation OY saadud pikaajalised laenud. Laen summas 46 940 tuh krooni (2002-50 000 tuh krooni) on intressiga 3 kuu EURIBOR + marginaal, laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2005.a. jaanuar. Laen summas 6 259 tuh krooni (2002-9 388 tuh krooni) on intressiga 6 kuu EURIBOR + marginaal, lõpptähtaeg on 2006.a. oktoober. Laenu lühiajaline osa on kajastatud Selgitus 22. Mitmesugused võlad.

29. Aktsiakapital

Väljalastud aktsiate arv seisuga 31.12.2003 on 3 422 080, aktsia nimiväärtus on 10 krooni. Lubatud maksimaalne aktsiate arv vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 5 944 160.

2003. alguses oli emiteeritud aktsiate arv 3 122 080, 04. märtsi 2003 aktsionäride üldkoosoleku otsusega emiteeriti täiendavalt 300 000 (2002-150 000) aktsiat nimiväärtusega 10 krooni, mille tulemusena aktsiate arv perioodi lõpu seisuga on 3 422 080.

Kõigi emiteeritud aktsiate eest on tasutud.

2003. aastal ei makstud dividende eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

AS FKSM kuulub Soome ehituskontserni YIT Corporation OY koosseisu (osalus seisuga 31.12.2003 on 92,9 %).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GR
Kuupäev/date 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitaliinstrumentidel põhinevad kompensatsioonid

29-06-2004

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul 04.03.2003 otsustati läbi viia suunatud aktsiaemissioon aktsiaseltsi juhtkonnale. Emiteeriti 300 000 lihtaktsiat nominaalväärtusega 10 krooni, väljalaskehinnaga 10 krooni. Kogu emissioon märgiti juhtkonna poolt, märkimise aeg oli 15. kalendripäeva alates üldkoosoleku päevast.

Aktsiad omandas enamusaktsionär YIT Corporation OY.

30. Bilansivälised kohustused

	Kontsern		FKSM	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2002	31.12.2002
Pakkumiste garantii	4 594	1 377	4 594	1 377
Ettemaksu garantii	47 695	13 600	47 695	11 896
Teostusaegne garantii	53 757	46 483	51 788	44 130
Garantiaegne garantii	29 520	28 645	28 316	28 502
Käendused ja muud garantiid	1 696	9 253	1 696	9 253
Kokku	137 262	99 358	134 089	95 158

Bilansivälised kohustused on tagatud kontserni emaettevõtte YIT Corporation garantiiga.

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

31. Tehingud seotud osapooltega**Aktsionäri ja temaga seotud isikuga toimunud tehingud**

Aktsionäri ja temaga seotud isikuga seotud ettevõttega sõlmiti korteriomandite võlaõiguslikud ostu-müügilepingud kogusummas 24 411 tuh krooni. Tehingute hinnad on vastavuses samalaadsete tehingutega mitteseotud osapooltega.

2003. aastal müüdi aktsionäri 100% tütar-ettevõtte AS Epona aktsiastest ja 50% tütar-ettevõtte AS Papiniidu Projekt aktsiastest. Tehingu väärtus ei erine turuhinnast ja tehingust tulenev nõue on tasatud.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega ning nendega seotud isikutega toimunud tehingud

Juhatuse liikmetega, nendega seotud isikuga ja nõukogu liikmega seotud ettevõttega sõlmiti korteriomandite ostu-müügilepingud kogusummas 7 625 tuh krooni.

Toimunud tehingute hinnad on vastavuses samalaadsete tehingutega mitteseotud osapooltega.

Emaettevõttega seotud tehingud

Vt Selgitus nr Selgitus 22. Mittesugused võlad ja Selgitus nr 28. Muud pikaajalised võlad.

Inicialiseeritud ainult identiftseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initialed <u>6K</u> Kuupäev/date <u>23.02.04</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Sidusettevõtete seotud tehingud

Selgitus 12 "Mitmesugused nõuded" real "Nõuded sidusettevõtetele" on kajastatud nõuded: 29.06.2004

Sidusettevõtted	31.12.2003	31.12.2002
OÜ Voorepuu	2 072	2 010
OÜ Hermastu Kinnisvara	0	920
AS Normanni Linnagrupp	116	126
OÜ Hovard	0	21
Kokku	2 187	3 077

2003. aastal osteti kaupa sidusettevõttelt AS Tartu Maja Betoontooted summas 93 tuh krooni (2002-7 498 tuh krooni).

2003. aastal müüdi AS-le Normann Linnagrupp ehitusteenused 1 705 tuh krooni väärtuses.

2003. aastal tagastas sidusettevõtte OÜ Hermastu Kinnisvara laenu täies ulatuses.

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

32. Finantsriskide juhtimine**Valuutarisk**

AS FKSM kontserni majandustegevus toimub Eestis ja Lätis. Valuutariskide maandamiseks tehakse tihedat koostööd kontserni emaettevõtte 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 hinnatakse koheselt alla, kui tekib kahtlus nende laekumises.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/dato 23.02.04
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29-06-2004

AS PricewaterhouseCoopers

Pämu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS FKSM aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS FKSM (emaettevõtte) ning emaettevõtte ja selle tütarettevõtete (kontsern) 31. detsembril 2003 lõppenud aasta kohta koostatud emaettevõtte ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 1-27 ja mille eest vastutab emaettevõtte juhatus. 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 2003 ja 2003. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vannutatud audiitor

23. veebruar 2004

29 -06- 2004

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamiseks

AS FKSM 2003 majandusaasta puhaskasum on 55 169 878 krooni

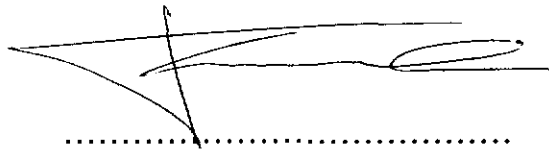
Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku:

Teha eraldis kohustuslikku reservkapitali summas 300 000 krooni

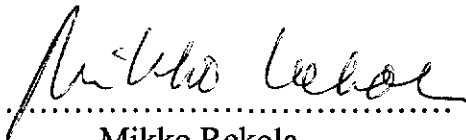
Ülejäänud osas jätta 2003 majandusaasta kasum jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldole, mille tulemusel eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldoks kujuneb 107 478 318 krooni.

Majandusaasta aruande allkirjad:

Nõukogu liikmed



.....
Tiit Kuuli (esimees)



.....
Mikko Rekola



.....
Markku Ukkola

Juhatuse liikmed



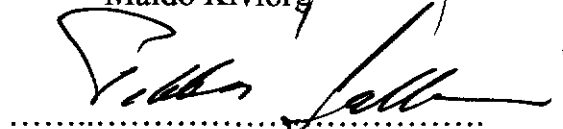
.....
Kaido Fridolin (esimees)



.....
Maret Väljaots



.....
Maido Kiviorg



.....
Pekka Sallinen


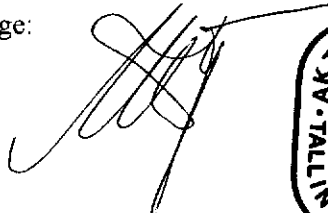
Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD
VÄLJAVÕTE 2004

AS FKSM AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI
(üle 10% seisuga 04.03.2004, kell 08.00)

Väärtpabereid kokku: 3 422 080

Omaniku nimi ja adress	Isiku-/ reg. kood.	Aktsiate arv	Osalus
YIT RAKENNUS OY P.O.Box 36, FIN-00621 Helsinki, Soome	772.702	3 179 645	92,9%

Väljavõte õige:



Maret Väljaots
Juhatuses liige
28.06.2004