

# **AS Kodu Haldus**

Majandusaasta aruanne 2005



**Majandusaasta aruanne**

|                            |                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Ärinimi</b>             | AS Kodu Haldus                                               |
| <b>Äriregistri kood</b>    | 15100914                                                     |
| <b>Aadress</b>             | Liivalaia 11, Tallinn 10118                                  |
| <b>Telefon</b>             | 372 6 605 101                                                |
| <b>Faks</b>                | 372 6 605 102                                                |
| <b>Elektronpost</b>        | <a href="mailto:haldus@koduhaldu.ee">haldus@koduhaldu.ee</a> |
| <b>Kodulehekül</b>         | <a href="http://www.koduhaldu.ee">www.koduhaldu.ee</a>       |
| <b>Põhitegevusala</b>      | Kinnisvara haldus tasu eest või<br>lepingu alusel            |
| <b>Majandusaasta algus</b> | 1. jaanuar 2005                                              |
| <b>Majandusaasta lõpp</b>  | 31. detsember 2005                                           |
| <b>Tegevjuht</b>           | Marek Hellermann                                             |

|                           |                                                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lisatud dokumendid</b> | 1. Kasumi jaotamise ettepanek<br>2. Üle 10 protsendi aktsiaid omavate<br>aktsionäride nimekiri |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Sisukord

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne.....                                                                                | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne.....                                                                  | 5  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....                                                                  | 5  |
| Kasumiaruanne.....                                                                                 | 8  |
| Rahavoogude aruanne.....                                                                           | 9  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....                                                                  | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....                                                            | 10 |
| Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused..... | 10 |
| Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused.....                                                            | 13 |
| Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....                                                              | 14 |
| Lisa 4. Materiaalne põhivara.....                                                                  | 14 |
| Lisa 5. Immateriaalne põhivara.....                                                                | 14 |
| Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent.....                                                              | 15 |
| Lisa 7. Pikaajalised kohustused.....                                                               | 15 |
| Lisa 8. Aktsiakapital.....                                                                         | 15 |
| Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....                           | 15 |
| Lisa 10. Müüdud kaupade kulud.....                                                                 | 16 |
| Lisa 11. Turustuskulud.....                                                                        | 16 |
| Lisa 12. Üldhalduskulud.....                                                                       | 16 |
| Lisa 13. Muud äritulud.....                                                                        | 16 |
| Lisa 14. Muud ärikulud.....                                                                        | 16 |
| Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega.....                                                          | 17 |
| Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele.....                       | 18 |
| Kasumi jaotamise ettepanek.....                                                                    | 19 |
| Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....                                                | 20 |

0

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

AS Kodu Haldus on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara haldamisega. 2005. aastal jätkus AS Kodu Haldus traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

Möödunud aasta tõi ettevõttele tervikuna hüppelise müügitulude kasvu, mis oli tingitud sisenemisest äriklientidele suunatud hoolduskoristuse turule.

### Tulud, kulud ja kasum

2005. aastal moodustas AS Kodu Haldus müügitulu 8,9 mln krooni. Seejuures kasvas teenuste müük aastaga 91%.

AS Kodu Haldus müügitulust moodustas 100% müük Eestisse.

AS Kodu Halduse brutokasumiks kujunes 3,7 mln krooni, mis on 33% rohkem kui eelmisel aastal. Brutokasumi kasv tugines müügi kasvul. Üldhalduskulud olid 5,1 mln krooni ja turustuskulud 0,01 mln krooni, kasvades vastavalt 80% ja 37%. Ettevõtte 2005. aasta põhivarade kulum moodustas 0,18 mln krooni ehk 43% vähem kui eelmisel aastal.

Omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustikus kehtestatud nõuetega on aktsionärid otsustanud suurendada ettevõtte aktsiakapitali hiljemalt 2007. aasta lõpuks.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2005   | 2004  |
|--------------------------------------|--------|-------|
| Müügitulu (tuh kr)                   | 8 862  | 4 638 |
| Tulu kasv                            | 91%    | 62%   |
| Brutokasumi määr %                   | 42%    | 61%   |
| Puhaskahjum (tuh kr)                 | -2 004 | -68   |
| Kahjumi kasv                         | 2847%  | -137% |
| Puhasrentaablus                      | -23%   | -1%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,17   | 1,78  |
| ROA                                  | -45%   | -2%   |
| ROE                                  | 365%   | -5%   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2005 – müügitulu 2004) / müügitulu 2004 \* 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu \* 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2005 – puhaskasum 2004) / puhaskasum 2004 \* 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100

□  $ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

### ***Personal***

AS Kodu Haldus keskmine töötajate arv majandusaastal oli 90 töötajat. 2005. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 3,1 mln krooni, kasvades aastaga 91%. Tööjõukulude kasvu tingis töötajate arvu kasv 52% võrra ja mõõdukas palgakulude kasv.

Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ega sellega võrdsustatud tasusid ei ole makstud. Nõukogu liikmetele töötasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

### ***Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks***

AS Kodu Haldus põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on pakutavate teenuste kvaliteedi tõstmise kaudu firma turupositsiooni suurendamine ja kindlustamine Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses.

Marek Hellermann

juhatuse esimees

.....

16.08.2007

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Kodu Haldus tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Kodu Haldus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ AS Kodu Haldus on jätkuvalt tegutsev.

Marek Hellermann

juhatuse esimees

.....

16.08.2007

## Bilanss

### VARAD

| (tuhandetes kroonides)                           | Lisa | 31.12.2005   | 31.12.2004   |
|--------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| <b>Käibevara</b>                                 |      |              |              |
| Raha ja pangakontod                              |      | 1 056        | 208          |
| Nõuded ja ettemaksud                             |      |              |              |
| <i>Nõuded ostjate vastu</i>                      |      | 1 618        | 649          |
| <i>Muud lühiajalised nõuded</i>                  | 3    | 1 404        | 1 509        |
| <i>Ettemaksed teenuste eest</i>                  |      | 0            | 22           |
| <i>Kokku</i>                                     |      | 3 022        | 2 180        |
| Varud                                            |      | 0            |              |
| <b>Käibevara kokku</b>                           |      | <b>4 078</b> | <b>2 388</b> |
| <b>Põhivara</b>                                  |      |              |              |
| Materiaalne põhivara                             | 4    |              |              |
| <i>Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)</i>       |      | 94           | 221          |
| <i>Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)</i> |      | 142          | 107          |
| <i>Kokku</i>                                     |      | 236          | 328          |
| Immateriaalne põhivara                           | 5    |              |              |
| <i>Muu immateriaalne põhivara</i>                |      | 83           | 77           |
| <i>Kokku</i>                                     |      | 83           | 77           |
| <b>Põhivara kokku</b>                            |      | <b>319</b>   | <b>405</b>   |
| <b>VARAD KOKKU</b>                               |      | <b>4 397</b> | <b>2 793</b> |

### KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

| (tuhandetes kroonides)                                               |             | 31.12.2005   | 31.12.2004   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>KOHUSTUSED</b>                                                    | <b>Lisa</b> |              |              |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                                       |             |              |              |
| Laenukohustused                                                      |             |              |              |
| <i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>                             |             | 365          | 436          |
| <i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i> | 7           | 0            | 0            |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 365          | 436          |
| Võlad ja ettemaksed                                                  |             |              |              |
| <i>Võlad tarnijatele</i>                                             |             | 882          | 174          |
| <i>Võlad töövõtjatele</i>                                            |             | 552          | 326          |
| <i>Maksuvõlad</i>                                                    | 2           | 1 008        | 308          |
| <i>Muud võlad</i>                                                    |             | 668          | 90           |
| <i>Saadud ettemaksed</i>                                             |             | 10           | 4            |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 3 120        | 902          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                                 |             | <b>3 485</b> | <b>1 338</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                                       |             |              |              |
| Pikaajalised laenukohustused                                         |             |              |              |
| <i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>                | 7           | 1 460        | 0            |
| <i>Kokku</i>                                                         |             | 1 460        | 0            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                                 |             | <b>1 460</b> | <b>0</b>     |
| <b>Kohustused kokku</b>                                              |             | <b>4 945</b> | <b>1 338</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                                    |             |              |              |
| Aktsiakapital                                                        | 8           | 2 590        | 2 590        |
| Elmiste perioodide jaotamata kasum                                   |             | -1 135       | -1 067       |
| Aruandeaasta kasum                                                   |             | -2 003       | -68          |
| <b>Omakapital kokku</b>                                              |             | <b>-548</b>  | <b>1 455</b> |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****4 397****2 793**

**Kasumiaruanne**

| (tuhandetes kroonides)                    | Lisa | 2005          | 2004         |
|-------------------------------------------|------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                 | 9    | 8 862         | 4 638        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 10   | 5 139         | 1 830        |
| <b>Brutokasum</b>                         |      | <b>3 723</b>  | <b>2 808</b> |
| Turustuskulud                             | 11   | 11            | 8            |
| Üldhalduskulud                            | 12   | 5 171         | 2 859        |
| Muud äritulud                             | 13   | 201           | 53           |
| Muud ärikulud                             | 14   | 101           | 59           |
| <b>Ärikasum</b>                           |      | <b>-1 359</b> | <b>- 65</b>  |
| Finantstulud ja –kulud                    |      |               |              |
| <i>Intressikulud</i>                      |      | -644          | -3           |
| <i>Muud finantskulud</i>                  |      |               | -            |
| Kokku finantstulud ja – kulud             |      | -644          | -3           |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>            |      | <b>-2 003</b> | <b>-67</b>   |
| Tulumaks                                  |      | 0             | 0            |
| <b>ARUANDEAASTA KASUM</b>                 |      | <b>-2 003</b> | <b>-67</b>   |

## Rahavoogude aruanne

| (tuhandetes kroonides)                                | Lisa | 2005         | 2004          |
|-------------------------------------------------------|------|--------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |      |              |               |
| Ärikasum                                              |      | -2 004       | -68           |
| Korrigeerimised                                       |      |              |               |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 4;5  | 68           | 89            |
| Kasum /kahjum põhivara müügist, neto                  | 4    | 58           | -             |
| Kahjum põhivara mahakandmisest                        | 4    | 5            | -             |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |      | -871         | -468          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |      | 2 501        | 21            |
| Makstud intressid                                     |      | -6           | -711          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |      | <b>-249</b>  | <b>-1 137</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |      |              |               |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus          | 4;5  | -101         | -202          |
| Materiaalse põhivara müük                             | 4    | 55           | -             |
| Antud laenud                                          |      | 36           | -             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |      | <b>-10</b>   | <b>-202</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |      |              |               |
| Saadud laenud                                         |      | 1 160        | 100           |
| Laenude tagasimaksed                                  |      | -53          | -926          |
| Aktsiate emiteerimine                                 |      | -            | 2 190         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |      | <b>1 107</b> | <b>1 364</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                 |      | <b>848</b>   | <b>25</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |      | <b>208</b>   | <b>183</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |      | <b>848</b>   | <b>25</b>     |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |      | <b>1 056</b> | <b>208</b>    |

## Omakapitali muutuste aruanne

|                            | Aktsiakapital | Jaotamata kasum | Kokku         |
|----------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>Saldo 31.12.2003</b>    | 400           | -1 067          | <b>-667</b>   |
| Aruandeperioodi puhaskasum | -             | -68             | <b>-68</b>    |
| Emiteeritud aktsiakapital  | 2 190         | -               | <b>2190</b>   |
| <b>Saldo 31.12.2004</b>    | 2 590         | -1 135          | <b>1 455</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum | -             | -2 004          | <b>-2 004</b> |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>    | 2 590         | -3 139          | <b>-549</b>   |

## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

AS Kodu Haldus 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Kodu Haldus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

#### ***Finantsvara ja –kohustused***

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

#### ***Raha ja raha ekvivalendid***

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### ***Nõuded ostjate vastu***

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

**Varud**

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahtudest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

**Materiaalne põhivara**

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

| <b>Materiaalse põhivara grupp</b> | <b>Kasulik eluiga</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Seadmed                           | 2 - 6 aastat          |
| Sõidukid                          | 3 - 4 aastat          |
| Muu inventar                      | 2 - 3 aastat          |

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

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

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

#### *Vara väärtuse vähenemine*

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

#### *Müügiootel põhivara*

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

#### ***Immateriaalne põhivara***

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

| <b>Immateriaalse põhivara grupp</b> | <b>Kasulik eluiga</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Litsentsid, patendid                | 4-20 aastat           |
| Tarkvara                            | 5-10 aastat           |

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

**Rendiarvestus**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

**Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

**Rahavoogude aruanne**

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2005 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

**Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused**

| (tuhandetes kroonides)            | <b>31.12.2005</b> |                 | <b>31.12.2004</b> |                 |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>Maksuliik</b>                  | <b>Nõue</b>       | <b>Kohustus</b> | <b>Nõue</b>       | <b>Kohustus</b> |
| Käibemaks                         | -                 | 235             | -                 | 112             |
| Üksikisiku tulumaks               | -                 | 219             | -                 | 57              |
| Sotsiaalmaks                      | -                 | 517             | -                 | 116             |
| Töötuskindlustusmaks              | -                 | 20              | -                 | 5               |
| Kohustuslik kogumispensioni makse | -                 | 15              | -                 | 3               |
| Ettevõtte tulumaks                | -                 | 2               | -                 | 15              |
| <b>Kokku</b>                      | <b>-</b>          | <b>1 008</b>    | <b>-</b>          | <b>308</b>      |

**Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded**

| (tuhandetes kroonides) | 31.12.2005   | 31.12.2004   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Lühiajalised laenud    | 817          | 1 495        |
| Tagatisraha            | 406          | 14           |
| Muud nõuded            | 181          | -            |
| <b>Kokku</b>           | <b>1 404</b> | <b>1 509</b> |

**Lisa 4. Materiaalne põhivara**

(tuhandetes kroonides)

|                                             | Masinad ja<br>seadmed | Muu materiaalne<br>põhivara | Kokku       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>                       |                       |                             |             |
| Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004           | 284                   | 246                         | <b>530</b>  |
| Soetused                                    | 24                    | 95                          | <b>119</b>  |
| Müük ja mahakandmised                       | -165                  | -68                         | <b>-233</b> |
| Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005           | 143                   | 273                         | <b>416</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum ja allahindlused</b> |                       |                             |             |
| Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004      | 63                    | 139                         | <b>202</b>  |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu         | 37                    | 47                          | <b>84</b>   |
| Müük ja mahakandmised                       | -51                   | -55                         | <b>-106</b> |
| Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2005     | 49                    | 131                         | <b>180</b>  |
| <b>Jääkväärtus</b>                          |                       |                             |             |
| Jääkväärtus seisuga 31.12.2004              | 221                   | 107                         | <b>328</b>  |
| Jääkväärtus seisuga 31.12.2005              | 94                    | 142                         | <b>236</b>  |

**Lisa 5. Immateriaalne põhivara**

(tuhandetes kroonides)

|                                   | Litsentsid | Tarkvara | Kokku      |
|-----------------------------------|------------|----------|------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>             |            |          |            |
| Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004 | 69         | 20       | <b>89</b>  |
| Soetused                          | 12         | 13       | <b>25</b>  |
| Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005 | 81         | 33       | <b>114</b> |

**Akumuleeritud kulum**

|                                           |    |    |           |
|-------------------------------------------|----|----|-----------|
| Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004    | 5  | 7  | <b>12</b> |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu       | 15 | 4  | <b>19</b> |
| Kulum ja allahindlused seisuga 31.12.2005 | 20 | 11 | <b>31</b> |

**Jääkväärtus**

|                                |    |    |           |
|--------------------------------|----|----|-----------|
| Jääkväärtus seisuga 31.12.2004 | 64 | 13 | <b>77</b> |
| Jääkväärtus seisuga 31.12.2005 | 61 | 22 | <b>83</b> |

**Lisa 6. Kapitali- ja kasutusrent****Ettevõtte kui rentnik****Kasutusrent**

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel äriruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 240 tuhat krooni. Järgmistel perioodidel tasumisele kuuluvad rendimaksed jagunevad ajaliselt:

|                                | Äriruumid |
|--------------------------------|-----------|
| (tuhandetes kroonides)         |           |
| Maksetähtajaga kuni 01.02.2008 | 208       |
| Maksetähtajaga kuni 01.04.2008 | 336       |

**Lisa 7. Pikaajalised kohustused**

| Pikaajalised kohustused<br>(tuhandetes kroonides) | Summa | Kohustuse<br>lõppemine | Intressimäär | Alusvaluuta |
|---------------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------------|
| Laen Energy Solutions OÜ-lt                       | 1 460 | -                      | 25%          | EEK         |

Sidusettevõttelt saadud pikaajalise laenuga seotud tingimused on avalikustatud lisa 31.

**Lisa 8. Aktsiakapital**

|                  | Aktsiate arv (tk) | Aktsiakapital |
|------------------|-------------------|---------------|
| Saldo 31.12.2005 | 259 000           | 2 590 000     |

AS Kodu Haldus aktsiate nominaalväärtus on 10 krooni. Põhikirja kohaselt on AS Kodu Haldus miinimumkapital 2 000 000 krooni ja maksimumkapital 8 000 000 krooni.

**Lisa 9. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes**

| Tegevusala     | 2005      | 2004      |
|----------------|-----------|-----------|
| Haldusteenused | 7 909 940 | 4 469 242 |

Juhatuse liige

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| Kommunaalteenused | 563 489          | 40 674           |
| Muu müük          | 388 823          | 127 818          |
| <b>Kokku</b>      | <b>8 862 252</b> | <b>4 637 734</b> |

Müügitulu on tekkinud 100% Eestis.

### Lisa 10. Müüdnud kaupade kulud

|                                    | 2005             | 2004             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Korrashoiu ja koristamiskulud      | 1 654 799        | 701 248          |
| Remondi ja hoolduskulud            | 1 696 801        | 412 267          |
| Transpordikulud                    | 930 648          | 463 748          |
| Kommunaalkulud                     | 517 903          | -                |
| Muud kulud                         | 338 982          | 252 888          |
| <b>Kokku müüdnud kaupade kulud</b> | <b>5 139 133</b> | <b>1 830 151</b> |

### Lisa 11. Turustuskulud

|                            | 2005          | 2004         |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Reklaami-ja PR kulud       | 11 104        | 7 940        |
| <b>Kokku turustuskulud</b> | <b>11 104</b> | <b>7 940</b> |

### Lisa 12. Üldhalduskulud

|                             | 2005             | 2004             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulud                  | 3 122 110        | 1 634 367        |
| Maksud palgakuludelt        | 1 024 382        | 540 443          |
| Hoone rent                  | 282 392          | 194 936          |
| Konsultatsioonikulud        | 225 170          | 32 070           |
| Muud kulud                  | 516 806          | 457 163          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>5 171 421</b> | <b>2 858 979</b> |

### Lisa 13. Muud äritulud

|                            | 2005           | 2004          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Kindlustushüvitised        | 179 616        | 39 125        |
| Muud äritulud              | 21 858         | 14 588        |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>201 474</b> | <b>53 713</b> |

### Lisa 14. Muud ärikulud

|                                                 | 2005           | 2004          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kahjum põhivarade võõrandamisest/mahakandmisest | 63 482         | -             |
| Tasutud leppetrahvid, viivised                  | 26 360         | 53 967        |
| Muud ärikulud                                   | 11 168         | 5 501         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                      | <b>101 010</b> | <b>59 468</b> |

## Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

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

- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

### Kauba ostu- ja müügitehingud

AS Kodu Haldus on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

| Seotud osapool      | Osapoole kirjeldus | Ost     | Müük |
|---------------------|--------------------|---------|------|
| Energy Solutions OÜ | sidusettevõtte     | 191 760 | 0    |

### Juhatusle ja nõukogule makstud tasud

AS Kodu Haldus aruandeaastal juhatuse liikmetele töötasu ega sellega võrdsustatud tasusid ei ole makstud.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse- ja nõukogu liikmetele hüvitist ei maksta. Juhatus- ja nõukogu liikmetel ei ole optioone AS Kodu Haldus aktsiate omandamiseks.

### Saldod bilansipäeva seisuga

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

| Osapoole nimi           | Osapoole kirjeldus | Lühiajaline osa | Pikaajaline osa | Kokku     |
|-------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| <b>Kohustused</b>       |                    |                 |                 |           |
| OÜ Energu Solutions     | sidusettevõtte     | 40 994          | 1 460 000       | 1 500 994 |
| <b>Kokku kohustused</b> |                    | 40 994          | 1 460 000       | 1 500 994 |

### Laenud ja garantiid

Aruandeaastal tagastati sidusettevõttele pikaajalist laenu summas 1 160 tuhat krooni. Laen on saadud intressimääraga 25% aastas, 2005.a. tasuti sidusettevõttele intresse summas 7 tuhat krooni.

## **Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele**

AS Kodu Haldus tegevjuhtkond on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

### **Tegevjuhtkond:**

|                 |                |       |            |
|-----------------|----------------|-------|------------|
| Marek Hellemann | juhatuse liige | ..... | 16.08.2007 |
|-----------------|----------------|-------|------------|

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

### **Nõukogu:**

|               |                 |       |            |
|---------------|-----------------|-------|------------|
| Kristjan Rahu | nõukogu esimees | ..... | 16.08.2007 |
|---------------|-----------------|-------|------------|

## Kasumi jaotamise ettepanek

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kahjum    | -1 135 089        |
| 2005. aasta puhaskahjum                 | -2 003 611        |
| <b>Kokku kahjum seisuga 31.12.2005:</b> | <b>-3 138 700</b> |

Marek Hellermann juhatuse liige ..... 16.08.2007

## **Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri**

AS Kodu Haldus üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (15.08.2007) seisuga oli alljärgnev:

**1. OÜ Energy Solutions**

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Isiku- või registrikood:                   | 10079445                   |
| Aadress:                                   | Punane 42<br>13619 Tallinn |
| Aktsia liik:                               | lihtaktsia                 |
| Aktsiate arv:                              | 239 000                    |
| Aktsia nimiväärtus:                        | 10                         |
| Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg: | 19.12.2002                 |

**Majandusaasta aruande allkirjad**

AS KODU HALDUS (registrikood: 10510914) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Marek Hellermann (Juhatuse liige) - kinnitanud 16.08.2007