

Eessõna	2
Nõukogu pöördumine	3
Juhatuse pöördumine	4
Tegevusaruanne	5
Tegevus 2000. aastal	5
Kinnisvaraturg 2000. aastal	5
Aksiaselts kinnisvaraturul	6
Kinnisvararessursid ja nende kasutus	10
Põhilised majandusnäitajad	11
Majandusnäitajate suhtarvud	14
Arendustegevus	16
Kliendid, klienditeeninduse areng	19
Keskkonnahoid	20
Personal	21
2001. aasta majanduskava	22
Organisatsioon	24
Struktuur ja juhtimisskeem	24
Juhtorganid – nõukogu ja juhatus	25
Aksiakapital, aktsiad, aktsionärid	26
Raamatupidamise aastaaruanne	27
Bilanss	27
Kasumiaruanne	29
Rahavoogude aruanne	30
Raamatupidamisaruande lisad	31
Kasumi jaotuse otsus	35
Audiitori järeldusotsus	35
Nõukogu ja juhatuse liikmete allkirjad	36
Ingliskeelne sisukokkuvõte	37



Lugupeetud äripartnerid, aktsiaseltsi omanikud ja personal !

AS Laferme nõukogu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud käesoleva juhatuse poolt koostatud 2000. majandusaasta aruande, mis kajastab nõukogu ja juhatuse tegevust aktsiaseltsi juhtimisel ja töö korraldamisel.

Aktsiaseltsi müügiimahtude ja kasumi suurendamise eelduseks on kinnistu kujundamine Pirita tee ja Tallinna kauniks osaks. Selle kõige üldisema eesmärgi saavutamine kulges 2000. aastal plaanipäraselt. Pidev tähelepanu aktsiaseltsi arendustegevusele, suunates aastast aastasse hoonete ja tehnosüsteemide ning territooriumi rekonstrueerimisele ligi 50% rahalistest vahenditest, on võimaldanud lõpule jõuda pikaajalise väärtusega hoonete fassaadide ja enamike hoonete siseruumide renoveerimisega. Lisaks fassaadide remondile rajati Pirita tee äärsed hooneid ümbritsev igihaljaste puude ja põõsastega püsihaljastus koos piirdeaia ja dekoratiivvalgustusega.

Arendustegevus on soodustanud ka meie haldustegevust, sest üha enam kliente väärtustab õhu puhtust, haljastust ja meeldivaid vaateid. Kahel viimasel aastal oleme saavutanud stabiilselt 4%-se realiseerimise netokäibe kasvu. Stabiilne areng eristab meie aktsiaseltsi ka võrdluses teiste kinnisvarafirmadega. Äripäeva poolt koostatavates iga-aastastes edetabelites oleme me saavutanud kohad teises kümnes, sest edetabelite koostajad hindavad kõrgemalt firmade majandusnäitajate dünaamilisust. Et tõusta edetabelite liidrite hulka, on

vaja suurusjärgu võrra enamat käibe kasvu, mis on võimalik üksnes uue hoonestuse rajamisega. Sellist kasvu näeb ette aktsiaseltsi pikaajaline arengukava, mille realiseerimiseks on koostatud kinnistu detailplaneering.

Detailplaneering kavandab uue hoonestusena 300 numbritoaga hotellikompleksi koos kõigi hotellile iseloomulike ruumide ja parklaga. Uue SAS Radisson hotelli ehitamine on peatanud juba mitu ehitusjärgus hotelliprojekti. Meie aktsiaseltsi nõukogu ei pea vajalikuks vahetada uue hoonestuse funktsiooni ning jätkab operaatorfirma otsinguid, realiseerimaks Tallinna Linna Volikogus eelmise aasta 16. novembril kehtestatud detailplaneering lühema või pikema aja jooksul. 2001. aastal on planeeritud tellida projekt kinnistule uue veevarustuse ehitamiseks Pirita tee teele rajatud uuel ringtoitega magistraalitorustikult, mis oleks detailplaneeringu esimese osa teostuseks.

2001. aasta võib kujuneda paljudele meie aktsionäridele muutuste aastaks, sest vastavalt Eesti Väärtpaberite Keskregistri seadusele peavad aktsiaseltsid oma aktsiaraamatu pidamise üle andma keskregistrile. Selleks peavad kõik aktsionärid enne aktsiaseltsi dokumentide esitamist keskregistrile avama isiklikud väärtpaberikontod ning olema valmis kandma konto hooldamisega seotud sundkulutusi, mille suurus aastast võib väheste aktsiate omanikel ületada nende aastaseid dividende.

Nõukogu tänab aktsiaseltsi juhatust ja kogu personali kohusetundliku töö eest 2000. majandusaastal uute väärtuste loomisel nii klientidele kui aktsionäridele.

Adolf Talkop
nõukogu esimees

Tegevus 2000. aastal

Kinnisvaraturg 2000. aastal

Turuülevaade baseerub juba traditsiooniliseks saanud allikatel, s.o suuremate kinnisvarabüroode poolt poolaasta kohta koostatud ülevaadetel ja uuringutel ning ajakirjandusel andmetel.

Juba aastaid on selliseid materjale avaldanud AS Kinnisvaraekspert. Sel aastal lisandus põhjaliku ülevaatega kinnisvarabüroo UUS MAA. Regulaarseid ülevaateid, analüüse ja arvamusi pakkus Äripäev esmaspäevastel erilehekülgedel, väiksemal määral on seda teinud Päevaleht ja Postimees oma kinnisvararubriikides.

Kinnisvaraturu ja aktsiaseltsi otseselt puudutava äripindade rendisektori kirjeldamisel majandusaastal tuleks alustada triviaalse tõega, et 2000. aasta algas sama turu seisuga, millega 1999. a lõppes. Turusituatsiooni iseloomustas siis üldine langus, vabade pindade kasv, ülihindade kadumine ja pakkumiste ülekaal nõudmiste suhtes. Kõik see seondus ühelt poolt eelnenud perioodi üldisest majanduslangusest tingitud nõudluse langusega ja veel majanduse kõrgeperioodil alustatud paljude kinnisvaraobjektide käikuandmisega. Praktikas küll kõik teoreetikute negatiivsed prognoosid ei täitunud ja 2000. aasta esimesel poolel ruumide täituvus ei olnudki väga madal.

Aegamööda seis kinnisvaraturul paranes ning aasta keskel olid eksperdid büroopindade osas arvamusel, et:

- rent on stabiliseerunud, edasist langust ei ole ette näha
- turul valitseb pakkumine kõigis kvaliteediklassides ning klientide võitmiseks ja säilitamiseks on omanikud varasemast paindlikumad.

Jätkus ilmselt pöördumatu protsess rentnike liikumise osas paremate parkimisvõimalustega kesklinnaga piirnevatesse büroohoonetesse.

Jättes kõrvale mõne üksiku eksperdi äärmuslikud hinnangud stiilis "hinnad laes", kujunes aasta teisel poolel arvamus kinnisvaraturust kui stabiliseeruvast ja tõusule pöörduvast ning aasta lõpus kinnistus hinnang kogu kinnisvaraturu tõusust. Seejuures hinnangud turu erinevatele sektoritele erinesid oluliselt:

- kaubanduspindade turg on aktiivne ja suurte tegijate kasuks toimub pindade ümberjagamine
- lao- ja tootmispindade turg on mõõduka tõusu faasis
- büroopindade turg on eelnevaist sektoritest konservatiivsem, kuid ka siin eeldati "edasist rendihindade kasvu vastavust inflatsioonile" ning mõõduka arendustegevuse jätkumist
- hotellide osas on pärast kahelaastast suurt aktiivsust hetkel areng peatunud.

Eelkirjeldatud trendid üldisel kinnisvaraturul kajastuvad loomulikult ka Laferme Keskuse tegevuses. Samas esines selle kajastamisel 2000. aastal samasugune omapära nagu 1999. aastal: üldised trendid kinnisvaraturul ilmnesh Laferme Keskuses mõningase ajalise nihkega ja vähemal määral.

Lisaks turu üldisele elavnemisele teisel poolaastal võis märgata Laferme Keskuses aasta lõpul teatavat lokaalset nõudluse kasvu. Muude põhjuste kõrval võib seda siduda ka P-hoone välise renoveerimise lõpetamisega ja uue tänavaäärse haljastusega.

Kinnisvaraturu arengut 2000. aastal iseloomustab Eesti ja väliskliendi väärtushinnangute jätkuv lähene mine, st üha enam ka kohalikest klientidest arvestab ruumide valikul asukoha ja keskkonnaga. Peetakse oluliseks vaateid, õhu puhtust, haljastust, klientide koostlust, naabreid. Meeldivamate üldiste tingimuste eest ollakse nõus ka enam kulutama.

Asukoht on Laferme Keskuse kaubamärki toetav tegur *a priori*, sellel põhineb ka meie tunnuslause – **asume mereäärses pargis.**

Kasumi kasv	tuh kr	koht TOP 50-s
1 Arco Vara kontsern	4 589	11
2 Norma maja AS	3 949	1
3 E.L.L.Kinnisvara AS	2 581	2
4 Pro Kapital AS	1 971	5
5 Viljandi Centrum AS	1 200	10
6 Svetero AS	1 096	16
7 Pindi Kinnisvara AS	900	3
8 Esteconde Invest OÜ	863	4
9 Kristiine Kinnisvarahaldus AS	853	20
10 Prior Kinnisvarabüroo AS	850	17
11–12 AT Kinnisvara Grupp	642	18
11–12 Jõhvi Linnamajanduse AS	642	41
13 Rime Kinnisvara AS	461	24
14 Reinhard AS	394	23
15 Kivinuka Kinnisvara OÜ	384	9
16 Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	301	13
17 Elumaja AS	213	8
18 Hermese Kinnisvara OÜ	171	12
19 Nõmme Elamu AS	139	42
20 Anovela Kinnisvara OÜ	116	19
21 Staaring OÜ	112	6
22 Kaanon Kinnisvara AS	97	36
23 Põlva maja AS	87	32
24 PLM Hoolduse OÜ	80	14
25 Eravara AS	78	44
26 Vara ja Hooldus OÜ	55	28
27 Bazilio OÜ	41	50
28 Randem OÜ	31	30
29 Tulbivara OÜ	25	34
30–31 Hussari Kinnisvarabüroo OÜ	23	
30–31 Laferme AS	23	22

Rentaablus	%	koht TOP 50-s
1 Prior Kinnisvarabüroo AS	98,11	17
2 Hermese Kinnisvara OÜ	44,39	12
3 Besqab Projekt & Kinnisvara	30,43	48
4 Staaring OÜ	29,58	6
5 Kivinuka Kinnisvara OÜ	28,19	9
6 Norma Maja AS	22,36	1
7 Arco Vara kontsern	17,71	11
8 Pindi Kinnisvara AS	12,71	3
9 Creo Kinnisvara AS	12,18	21
10 Elias AS	11,58	25
11 Anovela Kinnisvara OÜ	11,08	19
12 ETK majad AS	10,84	7
13 E.L.L.Kinnisvara AS	8,50	2
14 Esteconde Invest OÜ	8,42	4
15 PLM Hoolduse OÜ	8,28	14
16 Svetero AS	7,47	16
17 Venus Kinnisvara Tü	6,55	26
18 AT Kinnisvara Grupp	6,29	18
19 Kaanon Kinnisvara AS	5,49	36
20 Reval Kinnisvara OÜ	5,23	45
21 Randem OÜ	4,33	30
22 Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	4,32	13
23 Kinseli AS	3,71	27
24 Silmet Kinnisvara AS	3,56	15
25 Rime Kinnisvara AS	3,13	24
26 Viljandi Centrum AS	2,86	10
27 Laferme AS	2,78	22
28 Põlva maja AS	2,66	32
29 Reinhard AS	2,41	23
30 Ehital Kinnisvara OÜ	1,87	

Varade tootlikkus (ROA)	ROA %	koht TOP 50-s
1 Hermese Kinnisvara OÜ	145,61	12
2 Staaring OÜ	88,02	6
3 PLM Hoolduse OÜ	47,04	14
4 Kivinuka Kinnisvara OÜ	45,48	9
5 Prior Kinnisvarabüroo AS	27,51	17
6 Svetero AS	19,38	16
7 Kinseli AS	15,75	27
8 Randem OÜ	14,95	30
9 Silmet Kinnisvara AS	10,10	15
10 Creo Kinnisvara AS	8,53	21
11 Norma Maja AS	8,15	1
12 Viinis OÜ	8,02	38
13 Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	7,75	13
14 Pindi Kinnisvara AS	6,51	3
15 Elias AS	6,09	25
16 Arco Vara kontsern	6,03	11
17 ETK Majad AS	5,22	7
18 Anovela Kinnisvara OÜ	4,95	19
19 Reval Kinnisvara OÜ	4,86	45
20 Elumaja AS	4,78	8
21 Tulbivara OÜ	4,51	34
22 Vara ja Hooldus OÜ	4,36	28
23 Avoleki Elamuhoiduse OÜ	3,96	29
24 Kaanon Kinnisvara AS	3,86	36
25 Venus Kinnisvara Tü	3,64	26
26 Kristiine Kinnisvarahaldus AS	3,30	20
27 Loo Elamuhoidus OÜ	3,12	33
28 E.L.L.Kinnisvara AS	3,05	2
29 AT Kinnisvara Grupp	2,78	18
30 Põlva Maja AS	2,61	32
31 Rime Kinnisvara AS	2,23	24
32 Esteconde Invest OÜ	1,72	4
33 Reinhard AS	1,37	23
34 Laferme AS	1,34	22

Bilansimaht	tuh kr
1 Pro Kapital AS	1 041 181
2 ETK Majad AS	167 119
3 E.L.L.Kinnisvara AS	150 651
4 Norma Maja AS	114 982
5 Esteconde Invest OÜ	77 074
6 Arco Vara kontsern	70 000
7 ERI Kinnisvara AS	52 867
8 Kodumajagrupi AS	39 121
9 Viljandi Centrum AS	34 000
10 Pae Kinnisvarahalduse AS	33 286
11 Elias AS	32 669
12 Laferme AS	31 921
13 Wicom OÜ	29 861
14 Maa & Mets OÜ	19 733
15 Pindi Kinnisvara AS	19 300
16 Haabersti Maja OÜ	16 845
17 Elumaja AS	16 552
18 Kristiine Kinnisvarahaldus AS	15 161
19 Rime Kinnisvara AS	14 213
20 Maarjamäe Maja AS	12 824
21 Venus Kinnisvara Tü	12 649
22 Reinhard AS	12 082
23 Creo Kinnisvara AS	11 332
24 Nõmme Elamu AS	8 807
25 LVM Kinnisvara AS	8 500
26 Pelgulinna Kinnisvarahoidus OÜ	8 189
27 Valga Elamu AS	7 029
28 AT Kinnisvara Grupp	5 565
29 Besqab Projekt & Kinnisvara OÜ	5 379
30 Silmet Kinnisvara AS	5 124

Põhilised majandusnäitajad

Aruandeaasta algul plaaniti alljärgnevaid majandusnäitajaid (tuh kr), mis olid ka esitatud eelmises aastaaruandes ja läbi vaadatud aktsionäride korralisel üldkoosolekul:

realiseerimise netokäive, sh renditulu	16 000
	10 500
kasum	2 000
ehitus- ja remonditööde maht kokku, sh	5 100
- omavahendite arvelt	3 500
- võõrvahendite arvelt	1 600

Nõukogu kinnitas 04.05.00 korralisel koosolekul aasta täpsustatud eelarve, mis oli ka aasta üksikute kuude ja kvartalite planeerimise ja majandamise aluseks. Eelarves suurendati vajaliku kasumi summat, jagati ehitus- ja remonditööde kogumaksumus kõigist allikatest investeeringuteks (s.o põhivara parendusteks) ning kuludeks, samuti nähti ette vahendid põhivara omandamiseks vastavalt alljärgnevale tabelile. Samas tabelis on toodud ka faktiliselt 2000. a saavutatud näitajad.

	plaanitud	saavutatud	
	2000. a	2000. a	1999. a
realiseerimise netokäive, sh renditulu	16 000	16 228	15 625
	10 500	10 516	10 096
kasum	2 300	2 494	434
remonditööde maht kuludena	2 890	3 453	3 397
ehitustööde maht investeeringutena, s.o põhivara parendustena	2 210	2 455	0
põhivara omandamine	163	66	894

2000. a plaanitud ja saavutatud näitajaid võrreldes võib järeldada, et kõik plaanitu ka saavutati, välja arvatud põhivara omandamine. Mõne näitaja juures saavutatu ületab plaanitud vähe (näiteks netokäibes +228 tuh kr ja renditulus + 16 tuh kr), sest 2000. aastaks olid plaanid tehtud pingelisemad kui varasematel aastatel.

Kõrvutades 2000. a saavutatud põhinäitajaid 1999. a vastavate näitajatega paistab silma kaks olulist erisust 2000. aastal, s.o oluliselt suurem kasum ning suurem remondi- ja ehitustööde osa, mis on loetud põhivara parendusteks. Need erisused on seotud aruandeaastal esmakordselt rakendatud põhimõttega – kanda kuludesse vaid need remondikulud, mida ei saa lugeda parendusteks. Nii realiseerimise netokäibe kui renditulu kasv oli ca 4% võrreldes eelneva majandusaastaga.

Aktsiaseltsi tegevus aruandeaastal on lahti mõtestatav paremini kõigi põhiliste näitajate aegride abil, s.o võrdluses näitajatega mitmel eelneval aastal.

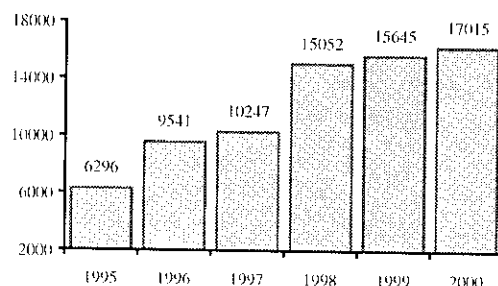
Mingi konkreetse näitaja käitumise mõistmiseks on kasulik omada ülevaadet tulude ja kulude struktuurist, mis on juba rea aastate kestel olnud üsna stabiilne.

Tulud

Tulude põhiosa 99,8% moodustas äritulu, finantstulu (intressid arvelduskontodelt ja deposiitidelt) moodustas alla 0,2% tuludest. Äritulude põhiosa moodustas realiseerimise netokäive 95,4%. Muud tulud moodustasid 4,6%, millest põhiosa oli oma jõududega tehtud põhivara parendused ning väiksem osa viivised klientidelt. Realiseerimise netokäibest moodustas igakuuline regulaarne netokäive (s.o rent ja regulaarsed teenustasud) 95,7% ning ühekordne netokäive (sh magnetkaartide müük, reklaamitasud, telefonide liitumistasud) 4,3%.

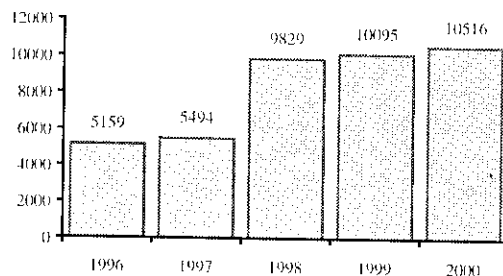
Rendi osa regulaarses netokäibes oli 67,7% ja teenustasude osa 32,3%.

Tulud (äritulud) kasvasid aruandeaastal võrreldes eelneva majandusaastaga 8,0%. Tulude muutused alates 1995. aastast on toodud alljärgneval diagrammil.

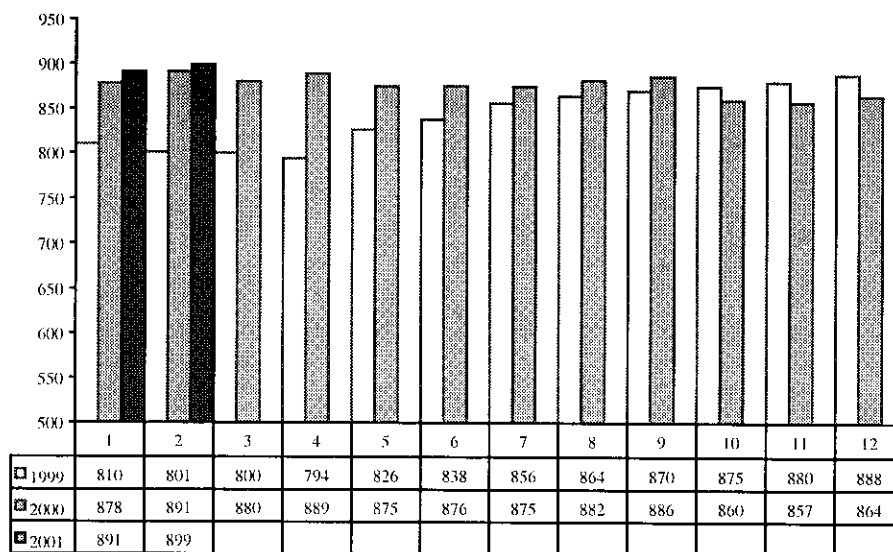


Äritulud (tuh kr) aastail 1995–2000

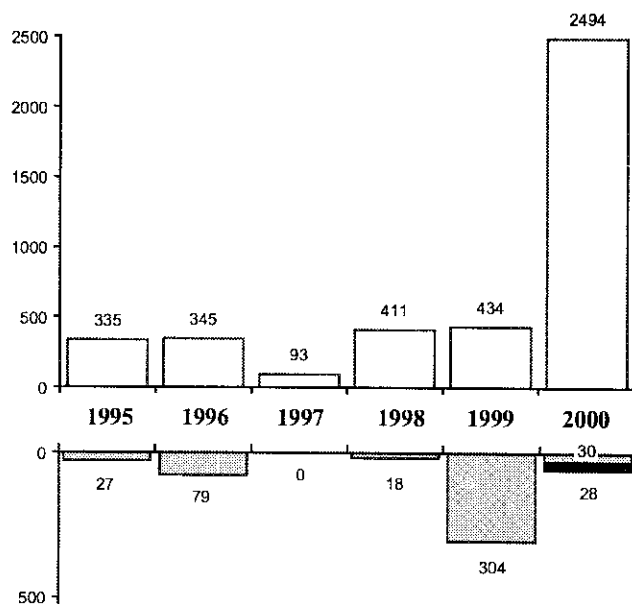
Rent (renditulu) moodustab summaarselt suurima osa tuludest ja on ka arenguprojektide ja tööde allikaks. Seetõttu on oluline eraldi jälgida ka renditulu aegrida, mille graafiline kujutis alates 1996. aastast on toodud allpool. Leheküljel 13 on renditulu iseloomustatud aruandeaastal ja eelneval aastal ka kuude aegreana.



Renditulu (tuh kr) aastatel 1996–2000



Renditulu (tuh kr) kuude lõikes
ajavahemikul jaanuar 1999 kuni veebruar 2001



(Puhas) kasum □ , tasutud tulumaks ■ jaotsiaalmaks erisoodustustelt ■
(tuh kr) aastatel 1995–2000

Loomulikult oleks huvi ka 2000. a suhtarvude hinnangu vastu, kuid võrdlusbaasi puudumise tõttu peab piirduma vaid aktsiaseltsi suhtarvude dünaamika iseloomustamisega aastail 1999–2000. Suhtarvude muutused olid positiivsed ja erilist märkimist väärib suhtarvude paranemine 2000. aastal.

Eraldi võib esile tõsta omakapitali tootluse tõusu, mis on saavutatud peamiselt järgmiste tegurite arvel:

- osutatavate teenuste müügitulukuse tõusu osas
- käibekapitali efektiivne juhtimine

Aasta aastalt on äriruumide haldamise ja arendusega tegelevate ettevõtete ja nende poolt osutatavate teenuste maht kasvanud ja seega on selles tegevusalas konkurents tugevnenud. Sellest tulenevalt on aktsiaseltsil eriti vajalik võrrelda oma majandustulemusi samal tegevusalal tegutsevate ettevõtete näitajatega, et selgitada välja oma tugevad ja nõrgad küljed ning kavandada täpsemalt oma tulevikuplaane.

Aruande käesoleva osa valmis koostöös TTÜ finantsanalüüsi ja maksunduse õppetooli dotsendi Evi Kitvel'iga, kes on Eesti Statistikaametile koostanud ettevõtte rahandussuhtarvude süsteemi ja tegutsenud konsultandina finantsanalüüsi valdkonnas.

		aktsiaselts					ESA 1998		
		1996	1997	1998	1999	2000	1. kvartil	Mediaan	3. kvartil
Tootluse suhtarvud									
Omakapitali tootlus puhaskasumi järgi (%) *	$= \frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital}} \times 100$	1,56	0,42	1,86	1,94	10,14	-1,33	4,05	25,93
Vara tootlus puhaskasumi järgi (%) *	$= \frac{\text{puhaskasum}}{\text{vara}} \times 100$	1,42	0,28	1,25	1,36	7,57	-2,2	2,09	11,39
Kasumistruktuuri suhtarvud									
Brutokasumi osatähtsus netokäibes (%)	$= \frac{\text{brutokasum}}{\text{netokäive}} \times 100$	4,54	0,91	2,85	4,73	15,37	3,2	19,32	31,38
Maksueelse kasumi osatähtsus netokäibes (%) *	$= \frac{\text{kasum enne tulumaksustamist}}{\text{netokäive}} \times 100$	3,6	0,91	2,73	2,78	15,37	-2,14	3,32	21,19
Efektiivsuse suhtarvud									
Vara käibekordaja (korda) *	$= \frac{\text{netokäive}}{\text{vara}}$	0,39	0,31	0,45	0,48	0,5	0,27	0,5	1,72
Materiaalse põhivara käibekordaja (korda) *	$= \frac{\text{netokäive}}{\text{materiaalne põhivara jääkmaksumuses}}$	0,41	0,34	0,5	0,52	0,54	0,57	0,84	2,05
Netokäive ühe töötaja kohta (tuh kr)	$= \frac{\text{netokäive}}{\text{keskmine töötajate arv}}$	217	237	326,5	400,6	405,7	160,11	229,77	489,7
Finantsvõimenduse suhtarvud									
Finantsvõimenduse kordaja (korda)	$= \frac{\text{vara}}{\text{omakapital}}$	1,09	1,52	1,5	1,46	1,38	1,33	1,68	3,17
Kapitaliseerituse kordaja (korda)	$= \frac{\text{pikaajalised kohustused}}{\text{pikaajalised kohustused} + \text{omakapital}}$	0,04	0,32	0,24	0,19	0,14	0,02	0,17	0,42
Netokäibe juurdekasv (%)	$= \frac{\text{arvande aasta netokäive} - \text{eelmise aasta netokäive}}{\text{eelmise aasta netokäive}} \times 100$	51,23	9,06	47,26	4	3,86	-25,67	0,7	43,05

* märgitud suhtarvud olid esitatud ka eelmiste aastate aruannetes

Kahe kvartali pikkuse laenupuhkuse tõttu (leping pikenes poole aasta võrra) oli aasta keskel võimalik kasutada 1 100 tuh kr ning laenulimiiti suurendati 500 tuh krooni võrra.

Sellise vahendite kombineerimisega on õnnestunud arengut oluliselt kiirendada, jäädes seejuures üldiselt aktsepteeritavate riskide piiresse ning suurendamata oluliselt aastail 2001–2002 võlgade tagasimaksete koormust.

Nii suured kui ka väiksed ettevõtmised arendustegevuses algavad projektist või vähemalt üksikasjalikust kavast. 2000. aasta teisel poolel valmis kaks olulist projekti: kogu Pirita tee 20 kinnistu detailplaneering ja P-hoone V korruse rekonstruktsiooni projekt. Detailplaneeringu koostas arhitektuuribüroo Nord Projekt ja P-hoone V korruse projekti arhitektibüroo Laan & Remi.

Enam kui kahe aasta kestel koostatud detailplaneering omab aktsiaseltsi pikaajalise arengu seisukohast väga suurt tähtsust. Detailplaneeringut on detailset kirjeldatud ka kahe eelmise aasta (1999 ja 1998) aastaaruannetes. Siinkohal kordaks detailplaneeringust vaid olulisimat:

- senisest Pirita tee 20 hoonestusest loeti renoveerimis-, rekonstrueerimis- ja säilitamisväärteteks hooneteks hooned A, P, T ja V, ülejäänud väheväärtuslikud hooned kuuluvad asendamisele
- uus hoonestus kujutab endast hotellikompleksi, kus ühte hoonesse on koondatud parkla 259 autole, 300 numbrituba ja kõik muud hotellile iseloomulikud ruumid
- uue hoonestuse tarbeks on detailplaneeringus ette nähtud võimalus senisest kinnistust eraldada iseseisev krunt
- uue noone põhilised näitajad: 9 + 1 tehniline korrus, hotelli ruumide pindala 14 935 m² ja garaaži pindala 6 959 m², chitumaksumus ca 200 mln kr
- detailplaneeringus on antud perspektiivsed lahendused nii säilitatavate hoonete kui uue hoonestuse tarbeks kõigil allpool loetletud teemadel:
 - maakasutus
 - hoonestus
 - liikluskorraldus, teed ja platsid
 - keskkonnahoid ja haljastus
 - veevarustus ja kanalisatsioon
 - soojavarustus, gaas
 - elektrivarustus
 - sidevarustus.

Detailplaneering kehtestati Tallinna Linna Volikogu 16.11.2000 otsusega nr 376.

2000.–2001. aasta hotelliturg on olukorras, kus uute hotellide valmimine (näiteks SAS Radisson) on peatanud juba mitu ehitusjärgus hotelliprojekti. See tõttu tekib ka detailplaneeringus planeeritud hotelli projekti realiseerimises lühem või pikem viivitus. Samas on võimalik realiseerida 2001. aastal mitmed detailplaneeringu üksikud osad – krundi parendused, uued tehnotrassid jm.

P-hoone V korruse osaline rekonstrueerimine vajab kõigi formaalsustega projekti põhjusel, et muutus hoone katuse välisilme (lisati katuseaknad ja vintskapid asendati katuseakendega). Täiendavat informatsiooni saab leheküljel 18 olevatelt joonistelt.

Kui senises V korruse ruumilahenduses olid anonüümsed ruumid, siis uues ruumilahenduses on kõigiti rõhutatud, et tegemist on ärklikorrusega, kust avanevad võibolla Tallinna parimad vaated merele, linnale ja pargile. Püramiidse katuse keskosa võimaldab rajada ca 40 m² antresooli, s.o miniatuurse VI korruse, kuhu viib keerdtrepp. Kokkuvõttes võib projekti realiseerimisest oodata romantilist tööpaika ühele firmale.

Aruandeaastal astuti samme ka muudes valdkondades, sh IT osas.

Teisel poolaastal võeti kasutusele Interneti müügipakkumiskanal aktsiaseltsi koduleheküljel, mis täiendab seni kasutusel olevaid müügivahendeid (infostendid, koostöö kinnisvarafirmadega jm) uute võimalustega.

Laferme Keskuse vabade pindade vähesuse tõttu on uutel klientidel valikuvõimalused piiratud, mistõttu on koduleheküljel seotud Kinnisvara Web-iga. Samas on püütud oma pakkumised teha informatiivsemad kui teistes kinnisvaraveebides.

Rendipakkumiste kõrval võimaldab oma koduleheküljel edastada ka aktsiaseltsi äripõhimõtteid.

IT vallas laiendati töökohtade arvutitega varustatust ja rajati lokaalvõrk 6 töökoha arvuti vahel, mis võimaldab kõigil kasutada ka Interneti püsiühendust.

Juhatus on seisukohal, et aastast aastasse kestnud tähelepanu arendustegevusele on taganud aktsiaseltsile stabiilse majanduse kinnisvara haldamisel.

Kliendid, klienditeeninduse areng

Aksiaselts teenindab kaubamärgi Laferme Keskus all pidevalt üle poolesaja kliendi, konkreetselt detsembris oli 54 klienti.

On meeldiv, et Laferme Keskus on suutnud pakkuda kvaliteetseid büroopindu ja teenuseid sellistele tuntud firmadele nagu infotehnoloogiafirma IBM Eesti OÜ, suhtekorraldusfirma Hill & Knowlton Eesti AS, tarkvarafirma Columbus IT Partner Eesti AS, ekspediitorfirma CHR.JENSEN Eesti AS, ravimifirma Pfizer Eesti AS.

Suurimaks kaubanduspinna kasutajaks on tööriistade müüja AS SATTER.

Tootmispindade suurimateks tarbijateks on metall-detailide valmistajad OÜ AVEX ja AS PREDE, sporditarvete valmistaja AS REHBAND ESTONIA ning rõivaste valmistaja OÜ Chou.

Aruandeaastal pöörati tähelepanu kõigi klientide rahulolu tõstmisele, kuid suuremat tähelepanu pälvisid Laferme Keskuse n-ö suurskliendid, kelleks on 15 klienti keskmise kuutarbimisega üle 15 tuh krooni.

Aasta lõpus lisandus uus suurs klient Nycomed SEFA AS.

Klienditeenuseid arendati edasi juba väljakujunenud põhimõtetel. Esimeseks põhimõtteks on, et klient peab saama Laferme Keskuses kõik võimalikud ruumide kasutusega seotud teenused. Teise põhimõtte kohaselt tuleb pidevalt parandada iga üksiku teenuse kvaliteedi ja hinna suhet. Möödunud aastal lisandus veel kolmas põhimõte, mis pakub kliendile valikuvõimalust teenuste osas, kus see on vähegi võimalik.

Pakutavate teenuste mitmekesistamiseks rajati P-hoone II korrusele konverentsiruum, mis aitab rahuldada klientide vajadusi koolituse, koosolekute, esitluste ja muude ürituste läbiviimise osas. Konverentsiruumi mööbel on hõlpsasti teisaldatav ja võimaldab luua erinevad ruumi kasutamise stiile. Olenevalt mööbli paigutusest mahutab ruum kuni 30 osalejat ja on varustatud vajaliku esitlustehnikaga. Alates avamisest IV kvartalis on konverentsiruum leidnud aktiivset kasutamist.

Kvaliteedi ja hindade osas toimusid olulised muudatused side ja Interneti teenustes. Sideteenuste abonenttasud vähenesid Laferme Keskuses alates oktoobrist ligi 47%. Aasta teisel poolel muutusid kahel korral ka kõneaja tasud. Alustati soodushinnaga (ca 10–15% boonusega) kõneaja pakkumist sideteenuste suurtarbijatele (kuu kõnetasude summa 25 tuh kr või enam).

Majandusaastal rajas Laferme Keskus lisaks senisele fix-GSM otseühendusele EMT-ga samasuguse otseühenduse veel ühe mobiilkoode operaatoriga, s.o Radiolinja võruga. Sellega pakuti klientidele

võimalus lauatelefonidelt odavamalt helistada kahte suuremasse mobiilvõrku.

Aasta viimasel kuul korrustati Interneti püsiühenduste hinnastruktuuri, milles kaotati rahvusvahelise andmehu tasu ja korrigeeriti ka kuutasusid, mis võimaldab klientidele kokkuhoidu. Koostöös operaatorfirmaga tõsteti Interneti püsiühenduse kiirus järgmisele astmele, s.o 768 kb/s, mis võimaldab klientidele pakkuda täiendavat teenusepaketti kiirusega 512 kb/s.

Kolmas klienditeeninduse põhimõtte rakendus 2000. aastal. Kliendil oli võimalus valida kütte hinna tasumisel igakuiselt püsiva keskmise hinna või igakuiselt muutuvate faktiliste kulude alusel kalkuleeritud hinna vahel. Enamik kliente eelistas esimest varianti.

Valikuvõimalust pakuti klientidele ka sideteenuste osas. Näiteks on uuel kliendil võimalik Laferme Keskusesse üle tuua oma senikasutatud telefoninumber ja rendilepingu lõpetamisel säilitada teatud aja kestel telefoniliine koos automaatvastaja ülesseadmisega.

Kliendil on võimalus valida ka Interneti püsiühenduse operaatorfirmat ja alates aasta lõpust tekkis valikuvõimalus ka telefonikoode operaatorite osas.

Eelkirjeldatud ja mitmed muud väiksemad ettevõtmised olid tingitud Laferme Keskuse kui teenindaja üldisest missioonist – taotleda klientide suuremat rahulolu.

Personal

Ettevõtte tuleviku määravad eelkõige töötajad oma teadmiste, uute ideede ja töötahtega, ettevõtte suudab kohaneda kiiresti muutuva keskkonnaga vaid siis, kui on loonud endale efektiivse, kompetentse ja lojaalse kollektiivi.

Aruandeaasta alguses oli aktsiaseltsis Laferme 39 alalist töökohta ning perioodi lõpuks 40, juurde loodi täiendav ehitus- ja remonditalituse sanitehnika ametikoht. Aasta jooksul sõlmiti 5 tähtajatut lepingut ning lõpetati 4, neist üks töötaja surma tõttu. Seega tööjõu voolavus aastal 2000 oli 7%. Perioodi jooksul sõlmiti 7 inimesega ka tähtajalisi töölepinguid haige või puhkusel viibiva töötaja asendamiseks.

Pidades koolitusele kuluvat raha investeringuks tööjõu efektiivsusesse, võimaldati töötajale täiendõpet 28 erineval kursusel. Aasta jooksul investeeriti personali koolitusse ca 70,5 tuhat krooni, s.o keskmiselt 1763 krooni töötaja kohta. Täiendõpet saadi järgmistes valdkondades:

- keeleõpe (cesti keel venelastele, inglise keel)
- arvutiõpe
- raamatupidamine, maksundus, eelarvestamine, aasta-aruande koostamine
- praktiline psühholoogia
- puhastustööd ja vahendid
- juhtimine, personalijuhtimine, tööõigus
- sidekulude vähendamine, energiasääst
- keskkonnakaitse, tööohutus
- elektripaigaldiste käit, gaasipaigaldiste järelvaatus, ventilatsioonisüsteemide hooldamine
- kinnisvaraturg
- plastikakende paigaldus, Rannila terasprofiilid.

Jätkuvalt korraldati ka ettevõttesiseseid õppe- ja teabepäevi, kus oma teadmisi erinevates valdkondades jagasid ettevõtte töötajad.

Oleme üritanud luua usalduslikul organisatsiooni-kultuuril põhinevat personalipoliitikat, et tagada töötahet ja meeskonnatööd, kus töötajate vahel valitseb usalduslik õhkkond ning töötajaisse suhtutakse lugupidavalt.

Aasta teises pooles töötajate seas läbi viidud töö- rahulolu uuringust saadud tagasiside põhjal parandati töö- ja olmetingimusi: remonditi tööliste olmeruumi, parandati pesemistingimusi, uuendati töökaitsevahendite ning tööriistade koosseisu, muretseti tööliste puhkeruumi mikrolaineahi ning pesumasin jne.

Eesmärgiga suurendada töötajate osalemist otsustamisprotsessis, tihendada juhtkonnapoolset kontakti töötajatega ning vahetada informatsiooni, jätkati kvartaalsete üldkoosolekute traditsiooni.

Aastal 2000 laiendati ametikohtade nimekirja, kus on asutuse poolt ette nähtud tööriietus: tööriided telliti valvuritele ning asutuse sümboolikaga jakid administraatoritele. Kokku kulutati tööriietusele ja jalanõudele ca 53,9 tuhat kr.

Aruandeaastal parandati ja täiendati aktsiaseltsi palgakorralduse aluseid ning korrastati töö tasustamist. Palgagrupi ja põhipalga muutus toimus individuaalselt iga üksiku töötaja kohta eraldi, sõltuvalt töötaja arengust. Sellise reformi aluseks oli 3 põhimõtet:

- töötasu kasvu allikaks on ettevõtte tulukuse kasv
- ettevõtte tulukuse kasv toimub ettevõtte arengu tagajärjel
- ettevõtte areng põhineb iga üksiku töötaja arengul

Iga üksiku tööliste arengut hinnati atesteerimisel, spetsialistide puhul oli arengu hindamise aluseks individuaalsete arenguprojektide täitmine. Selle töö tulemusel tõusis 10 tööliste ja 4 spetsialisti palgagrupp ja põhipalk, s.o ca 35% töötajatest, teistel töötajatel säilitati senine palgagrupp ja palk.

Aasta jooksul välja makstud töötasude üldsumma oli 3 544 tuhat kr, mille hulgas nõukogu (5 liiget) summaarne töötasu moodustas 148 tuhat kr ja tegevjuhtkonna, s.o juhatuse (3 liiget) summaarne tasu 576 tuhat kr. Töötasude kogusummast arvestati kuludeks 3 324 tuhat krooni ning investeringuteks, s.o põhivara parenduste hulka 220 tuhat kr.

Võrreldes 1999. aastaga on tööjõukulude ning äritulude suhe langenud 30%-lt 29%-le.

Arendustööde juhtimisel jätkatakse senist praktikat – nõukogu vaatab läbi ja parandab juhatuse koostatud aasta arenguideolede loetelu. Selle loetelu põhjal juhatus koostab ehitus- ja remonditööde kvartaliplaanid, mida nõukogu vaatab läbi ja kinnitab majandusaasta kestel. Kvartaliplaanide täitmist kontrollib samuti nõukogu.

Aktsiaseltsi 2001. a organisatsioonilistest ettevõtmistest suuremad on:

- EVK seadusest tulenevad põhikirja muudatused
- aktsiaraamatupidamise ülcandmine EVK-le koos kõigi sellest tulenevaga
- ajutiste katastriüksuste moodustamine ja omandamine
- kinnistu põhiliste hoonete vaheliste uute tehnotrasside projekti koostamine
- P-hoone III korruse osa ja 2002. aastaks vabaneva IV korruse osa uuskasutuse analüüs
- aktsiaseltsi vara kindlustuse korrastamine ja laiendamine

Juba varem plaanitud servituudilepingute sõlmimine nelja kommunaalteenuste müüja ja trasside omanikuga ning naabritega liikkub ilmselt edasi teiste poolte valmisoleku puudumise tõttu.

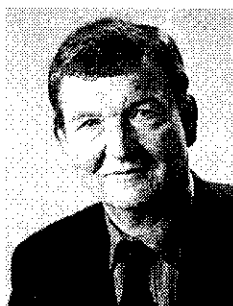
Kokkuvõttes: majandusaasta 2001 peab kujunema jooksva majanduse osas normaalseks ja stabiilseks, võimaldades lahendada ka mitmeid ülesandeid pikaajalisest arengukavast.

Juhtorganid - nõukogu ja juhatus

Nõukogu

Aruandeaastal töötas nõukogu koosseisus, mis oli valitud 20. märtsi 1999. a korralisel aktsionäride üldkoosolekul. Nõukogu koosseis oli alljärgnev:

esimees	Adolf Talkop	AS Tööriistavabrik tootmisjuht
liikmed	Orvu Karuks	OÜ Elector osakonnajuhataja
	Peeter Otsnik	TTK õppejõud
	Valdik Spirka	OÜ Elector juhatuse esimees
	Genadi Vaher	Sihtasutuse Eesti Puuetega Inimeste Fond juhataja



Orvu Karuks



Peeter Otsnik



Valdik Spirka



Adolf Talkop



Genadi Vaher

Juhatus

Aruandeaastal töötas juhatus koosseisus, mis oli nõukogu poolt valitud 25. märtsil 1999. aastal. Juhatus koosseis oli alljärgnev:

esimees	Gunnar Toomsoo	direktor
liikmed	Nadežda Radvilavičius	pearaamatupidaja, ökonoomikatalituse juhataja
	Hannes Kaabel	haldusdirektor



Hannes Kaabel



Nadežda Radvilavičius



Gunnar Toomsoo

Raamatupidamise aastaraamat

Bilanss

tuhandetes kroonides

Balance Sheet

in thousands kroons

VARAD

ASSETS

	Lisad Notes	31.12.2000	31.12.1999	
Käibevara				Current assets
Raha ja pangakontod		1 396,141	1 143,154	Cash and bank
Nõuded ostjate vastu	1	458,151	647,301	Accounts receivable
Mitmesugused nõuded	1	0,266	0	Other receivable
Ette makstud tulevaste perioodide kulud	1	23,608	45,401	Prepaid expenses
Varud	2			Inventories
Tooraine ja materjal		258,884	248,434	Raw materials
Ettemaksed hankijatele		41,957	39,206	Prepayments to suppliers
Varud kokku		300,841	287,640	Total inventories
Käibevara kokku		2 179,007	2 123,496	Total current assets
Põhivara				Non-current assets
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	49,367	49,367	Long-term financial assets
Materiaalne põhivara	5			Tangible fixed assets
Maa ja ehitised		33 043,872	30 859,828	Land and buildings
Masinad ja seadmed		2 304,636	2 176,086	Machinery and equipment
Akumuleeritud põhivara kulum		-4 624,341	-3 287,996	Accumulated depreciation
Materiaalne põhivara kokku		30 724,167	29 747,918	Total tangible fixed assets
Põhivara kokku		30 773,534	29 797,285	Total non-current assets
Varad kokku		32 952,541	31 920,781	Total assets

Kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

Income Statement

in thousands kroons

	Lisad Notes	2000. a	1999. a	
Äritulud				Revenue
Realiseerimise netokäive	12	16 227,945	15 624,672	Net sales
Muud äritulud	14	45,998	20,248	Other revenue
Kapitaliseeritud väljaminekud		740,895	0	
Äritulud kokku		17 014,838	15 644,920	Total revenue
Ärikulud				Expenses
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	3 505,927	3 219,837	Goods, materials and services
Mitmesugused tegevuskulud	14	4 082,540	4 828,549	Other operating expenses
Tööjõu kulud				Payroll expenses
Palgakulu		3 544,413	3 536,474	Wages and salaries
Sotsiaalmaksud		1 169,656	1 167,039	Social expenses
Tööjõu kulud kokku	14	4 714,069	4 703,513	Total payroll expenses
Kulum	14	1 372,204	1 314,860	Depreciation
Muud ärikulud	14	172,771	111,163	Other expenses
Ärikulud kokku		13 847,511	14 177,922	Total expenses
Ärikasum		3 167,327	1 466,998	Operating profit
Finantstulud	14	33,090	15,296	Financial income
Pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		6,600		
Intressitulud		26,490		
Finantskulud	14	705,502	743,025	Financial expenses
Intressikulud		677,084		
Muu finantskulu		28,418		
Kasum majandustegevusest		2 494,915	739,269	Profit from ordinary operation
Kasum enne tulumaksustamist		2 494,915	739,269	Profit before taxes
Tulumaks			304,810	Income tax
Aruandeaasta puhaskasum		2 494,915	434,459	Net profit

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Eesti Vabariigi valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Alates 1994. aastast on aktsiaseltsis olnud kasutusel kasumiaruande skeem nr 1. Aruandeaastal ei toimunud mingeid arvestusmeetodite muutusi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes kroonides, bilanss ja kasumiaruanne kolme komakohaga, aruande lisad ühe komakohaga.

Raamatupidamisarvestuses kasutatakse soetusmaksumuse printsiipi.

Raamatupidamisarvestuses kasutatakse tekkepõhist printsiipi, st tehingud kajastatakse nende tegeliku toimumise hetkel.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel.

Arenguväljaminekuid reeglina ei kapitaliseerita. Kapitaliseeritakse ainult põhivara rekonstrueerimist.

Bilansipäeva ja aastaaruande koostamisperioodi vahel ei toimunud äritegevust negatiivselt mõjutavaid olulisi sündmusi.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata nõudesummad kajastatakse bilansis. Ostjatelt laekumata summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse aktsiaseltsi nõukogu otsusega. Suurema riskiga nõuete hulka võib seisuga 31.12.00 lugeda nõudeid summas 27,6 tuh kr, mida ei ole kuluks kantud.

Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest

Rentnikelt laekunud garantiimaksed vastavalt lepingutele.

Mitmesugused nõuded

Bilansi real on näidatud lühiajaline nõue aktsiaseltsi töötajate vastu, kellele oli antud sularaha majanduskuludeks.

Ette makstud tulevaste perioodide kulud

Ettemaksete hulka kuuluvad kindlustusmaksed ja ajakirjanduse tellimused 2001. aastaks, mida ei ole kantud aruandeperioodi kuludesse.

Kulum

Kulum on arvestatud samuti kui eelmistel aastatel, kasutades lineaarset amortisatsioonimeetodit.

Amortisatsiooninormid (% soetusmaksumusest) eri põhivara liikides olid:

• ehitised (hooned)	3
• rajatised	10
• masinad ja seadmed	20
• arvutus- ja bürootehnika	20
• transpordivahendid	20
• tööriistad	25

Lisa 2. Varud

Varude arvestusmeetodiks on FIFO meetod. Varude allahindlust aruandeaastal ei toimunud. Seisuga 30.11.00 viidi läbi varude korriline inventuur, mille tulemusena ei avastatud kasutamiskõlbmatuid kaupu, puudujääki ega ülejääki.

Materjalide seis laos seisuga 31.12.00 on 258,9 tuh kr, sh:

• majapidamis- ja kontorimaterjalid	7,2	tuh kr
• elektri- ja sidematerjalid	49,3	tuh kr
• san tehnilised materjalid	86,5	tuh kr
• üldchitusmaterjalid	115,8	tuh kr

Materjalide eest ettemaksed on summas 41,9 tuh kr.

Lisa 3. Maksuvõlad

Maksude tasumisel arvestatud ja tegelikult makstud summad koos saldodega majandusaasta algul ja lõpul üksikute maksuliikide kaupa on alljärgnevad:

Maksuliik	Saldo seisuga 01.01.00	Arves- tatud maks	Tasutud maks	Saldo seisuga 31.12.00
Käibemaks	-16,5	2938,1	2809,1	-145,5
Ettevõtte tulumaks	-304,8	0	76,4	-4,1
Tulumaks dividendidelt	+224,3	0	+224,3	0
Erisoodustuste tulumaks	0	30,2	24,9	-5,3
Erisoodustuste sotsmaks	0	28,3	26,0	-2,3
Üksikisiku tulumaks	-99,6	827,2	815,3	-87,7
Sotsiaalmaks	-172,4	1170,1	1170,0	-172,3
Maamaks	0	50,4	50,4	0

Märkused:

- tähistab saldod maksuameti kasuks

+ tähistab saldod aktsiaseltsi kasuks

* eelmistel aastatel dividendidelt tasutud tulumaksudest kacti tasumisele kuuluvat ettevõtte tulumaksu, mida varasematel aastatel ei olnud võimalik teha

Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Nendeks on olnud sarnaselt varasemate aastatega kahe ettevõtte, s.o Hansapanga ja Pro Kapitali Grupp aktsiad.

Hansapanga aktsiate arv oli 1320, aktsia nimiväärtus 10 kr. Vaadeldava aktsiapaki soetusmaksumus oli 39,4 tuh kr. Hansapanga aktsia hind, lähtudes 27.12.2000 Tallinna Väärtpaberibörsi hindadest oli 139 kr, seega oli aktsiapaki maksumus 183,5 tuh kr. Aktsiaselts omas aruandeaastal 249 tk 10 kr

Lisa 6. Pikaajalised (ja lühiajalised) võlakohustused

Aktsiaselts omab kohustusi tulenevalt maa ostu-müügi lepingust ja Hansapanga laenulepingutest nr 97-2537-1, 99-02874-1.

Laen nr 97-2537-1 on Saksa markades, kuid kajastatud kroonides kursiga 1:8.

Kõik kohustused on kajastatud jaotatuna lühi- ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajaliseks kohustuseks on loetud laenu osa, mis kuulub tasumisele järgmisel majandusaastal ja pikaajaliseks kohustuseks osa, mis kuulub tasumisele ülejäärgisel ja järgmistel aastatel.

Kohustused seisuga 31.12.00 tuh kroonides on alljärgnevad:

Kohustus	Kohustuse jääk 31.12.00	Kohustuse pikaajaline osa	Kohustuse lühiaajaline osa	Makseetapi tähtaeg	Intressimäär	Tagasimakse lõpptähtaeg
Maa järelemaks	*596,8	*497,4	*99,4	iga aasta 10. juuli	10% aastatasumisele kuulu vast summast	10.07.06 EVP kehtivustähtaeg 01.06.02 lühendab tagasimakse tähtaja 01.06.02
Laenu nr 97-2537-1 tagasimaks	5 531,9	3323,9	2208,0	iga kv I kuu 10. kuu-päev	DEM kuue kuu LIBOR+ marginal 6,35%	10.04.03
Laenu nr 99-02874-1 tagasimaks	654,6	218,2	436,4	iga kv III kuu 10. kuu-päev	10%	10.06.02
Kokku	6 783,3	4039,5	2743,8			

* EVP on arvestatud kursiga 0,19, mis oli 1996. aastal

Lisa 7. Võlad hankijatele

Kätte saadud, kuid tasumata teenuste (telefonikõnede, gaasi, vee ja kanalisatsiooni, prügiveo) maksumus, mis kuulub tasumisele jaanuaris 2001. a.

Lisa 8. Potentsiaalsed ja teadaolevad kohustused (viitvõlad)

Aktsiaseltsi töötajate arvestatud ja kuludesse kantud, kuid jaanuaris 2001. a väljamakstud palk ja aruandeaastal väljateenitud ja kuludesse kantud, kuid välja maksmata puhkusetasude summa koos sotsiaalmaksuga.

Muude viitvõlgade all on näidatud muud mitmesugused lühiajalised kohustused.

Kuni 31.12.1999 kehtinud tulumaksuseaduses määratletud maksuamortisatsiooni ja raamatupidamisarvestuses kasutatava amortisatsiooni erinevusest tekkis potentsiaalne tulumaksukohustus. 1999. a aruandes oli see kohustus kajastatud väljaspool bilanssi selgitusena. Seoses tulumaksuseaduse

muutmisega alates 01.01.00 kaotas potentsiaalne tulumaksukohustus mõtte, mistõttu seda aruandeaastal ei kajastata.

Lisa 9. Aktsiakapital ja aazio

Aruandeaastal omas aktsiaselts üht liiki 9000 aktsiat nimiväärtusega 100 kr. Aktsiakapitali suurus seisuga 31.12.00 oli 900 tuh kr. 1996. a emiteeritud aktsiad on arvel ülekursisummaga (aazio) 155,1 tuh kr.

Seisuga 31.12.00 oli aktsiaseltsis 312 aktsionäri. Aruandeaastal toimus eelmise, s.o 1999. a dividendide väljamaksmine 26% aktsiate nimiväärtusest, s.o summas 234 tuh kr. Tähtjaks ei võtnud dividendide välja 61 aktsionäri summas 7,9 tuh kr, mis vastavalt põhikirjale liideti jagamata kasumi jäägile ja ei kuulu hilisemale väljamaksmisele.

Lisa 10. Omakapitali aruanne

	Aktsiakapital	Aazio	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 31.12.1998	900	155,1	194,5	20036,4	432,1	410,6	22128,7
1998. a puhaskasumi jagamine			82,1		328,5	-410,6	0
Makstud dividendid					-220,4		-220,4
1999. a puhaskasum						434,5	434,5
Seisuga 31.12.1999	900	155,1	276,6	20036,4	540,2	434,5	22342,8

Seisuga 31.12.1999	900	155,1	276,6	20036,4	540,2	434,5	22342,8
1999. a puhaskasumi jagamine			23,4		411,1	-434,5	0
Makstud dividendid					-226,1		-226,1
Dividendide tulumaks					-14,3		-14,3
Aruandeaasta kasum						2494,9	2494,9
Seisuga 31.12.2000	900	155,1	300,0	20036,4	710,9	2494,9	24597,3

Lisa 11. Laenu tagatised ja panditud varad

Maa ostu-müügi lepinguga sätestatud järelemaksu võimalus kümneks aastaks on tagatud hüpoteegilepinguga Eesti Vabariigi kasuks summas 1 671,7 tuh kr intressiga 10% aastas, kõrvalnõudega 167,2 tuh kr. Hansapanga laenulepingud nr 97-2537-1 ja nr 99-02874-1 on tagatud teise ja kolmanda järjekorra hüpoteegiga Hansapanga kasuks vastavalt summades 7 500 tuh kr ja 2 500 tuh kr intressimääraga 10% aastas, kõrvalnõudega 500 tuh kr.

Lisa 12. Realiseerimise netokäive

Aktsiaseltsi tegevuses võib eristada kahte tegevusala: ruumide rentimine ja sellega seotud teenuste osutamine. Realiseerimise netokäive toimus Eesti Vabariigis.

Jätta 2000. aasta puhaskasumi kogusumma 2 495 tuh kr jaotamata ja liita see jaotamata kasumi senisele jäägile.

Reservkapital on vastavalt põhikirjale 300 tuh kr ja see summa oli täielikult kogutud 1999. aasta ja eelnevate aastate kasumist. Seega puudub vajadus teha eraldist reservkapitali 2000. aasta kasumist.

Dividendid maksta 30% ulatuses aktsiate nimiväärtusest, summas 270 tuh kr eelnevate aastate jooksul (s.o kuni 2000. a) kogunenud jaotamata kasumist. Selle tulemusena kujuneb dividendidelt makstava tulumaksu summaks 17 tuh kr.

Jaotamata kasum oli 711 tuh kr. Eeltoodud tehingute tulemusel ja arvestades dividendidega seotud tulumaksu kujuneb jaotamata kasumi summaks 2 919 tuh krooni.

Olen kontrollinud AS Laferme 31.12.2000 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, kas aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvutuspõhimõtteid ja seisukohavõttu aastaaruande esitluslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 2000. aasta finantstulemuseks 2 494,9 tuhat krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2000. a 32 952,5 tuhat krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt AS Laferme majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2000. a.

Märkust tegemata juhin tähelepanu, et lühiajalised kohustused ületavad käibevara kaks korda.

Tallinn, 20. veebruar 2001. a

Tõnis Jakob
vanutatud audiitor
(tunnistus nr 250)

Summary in English

The 2000 annual report of AS Laferme is composed in Estonian and English terms are educed in parallel with Estonian ones only in the consolidated financial statement, i.e. in the balance sheet, income statement and cash flow statement. The present summary is primarily for the English speaking readers in order to give an abstract of other parts of 2000 annual report of AS Laferme.

AS Laferme was established in 1992 and until 1998 was known under the business name TEI. The company's field of activity is real estate management and development at Pirita tee 20, Tallinn.

The real estate management consists in renting bureau, commerce and production rooms and rendering services related there to (heating, electricity, communication etc.). The development of real estate comprises renovation and reconstruction of the buildings and territory of the real estate.

The real estate business is relatively new field of economy in Estonia, and AS Laferme is one of the first company's specialised on real estate, offering its services under the trademark Laferme Keskus (Laferme Centre) from 1998. With the net sales of ca. 16 million EEK and balance total sum of ca. 33 million EEK AS Laferme is among the Estonian real estate companies of average size.

The annual report consists of:

- activity report
- organisation
- annual accounting statement
- decision on the profit distribution
- auditor's report

The activity report discusses the following questions:

- real estate market in 2000
- AS Laferme in the real estate market
- real estate resources and their use
- key financial figures
- ratios of key financial figures
- development activity
- clients, development of client services
- environment protection
- personnel
- financial plan of 2001

The Council and the Board of the joint-stock company has evaluated the financial year 2000 as a whole to be a successful one, in situation where the local real estate market was stabilising after the previous fall and in the end of the year even showed growing trend.

In the report, the success of the company's activity has been compared with other real estate companies on the bases of the ranking list published in the Estonian business newspaper Äripäev.

The company's activity is based on the real estate resources, i.e. a plot with the area of ca. 21 000 m² and 16 buildings with the room area of ca. 21 000 m² (78% of the area is rented out, the rest is in general use or used by the company itself). In the field of renting real estate an important figure is the fulfilment of the rentable rooms, that in the year 2000 was between 89–93% and therefore a good achievement in the local real estate market.

The rentable rooms are mostly bureau rooms, to a lesser extent also commerce, production and store-rooms.

The biggest clients of the company are IBM Eesti OÜ Hill & Knowlton Eesti AS, Columbus IT Partner Eesti AS, Pfizer Eesti AS, Nycomed SEFA AS.

In the year 2000 following financial figures (set out in thousands EEK) were accomplished:

▪ net sales,	16 228
among them rent revenue	10 516
▪ profit	2 495
▪ volume of building and repair works	
- costs	3 453
- investments	2 455

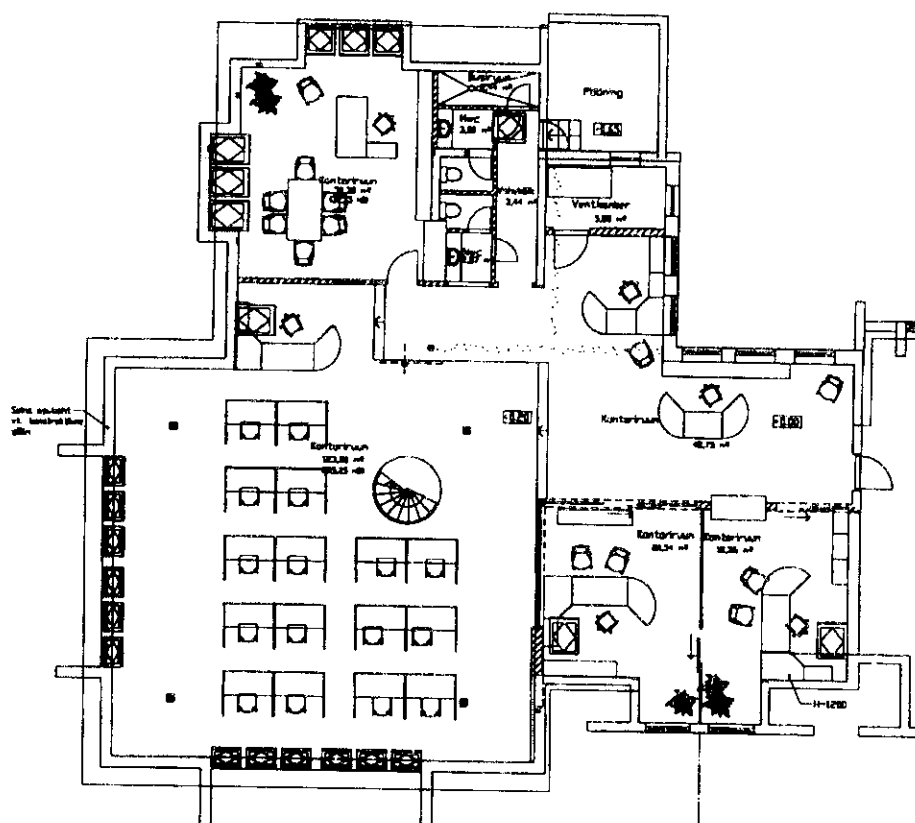
The report includes the named figures in 1995–2000 organised in time-scale and a selection of financial ratios of the same period. The financial figures of the company have improved steadily in the years 1995–2000.

The development activity of the year 2000 comprised renovation and reconstruction of the façade of several buildings, creating green area and room repair.

For the following years two building and repair work projects have been drawn up: reconstruction of 5-th floor of the P-building and detailed plan for the change of the covering of buildings of entire real estate.

The detailed plan foresees the destruction of buildings that are old and of little value and construction of new buildings consisting of a 10storeyed hotel with 300 rooms and an underground parking lot.

One of the pillars of the success of Laferme Keskus's real estate business is its situation by the sea in the green area, i.e. the environment. The company pays a great deal of attention to environment protection in order to offer to its clients in addition to rooms with high quality also pleasant and healthy environment.



P-hoone V korruse välisvaade ja põhiplaan pärast rekonstruktsiooni

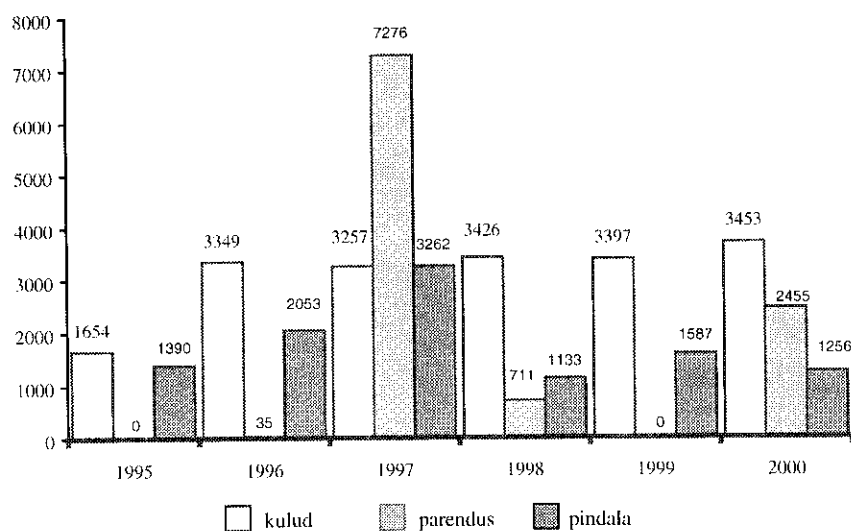
Arendustegevus

Arendustegevuse mõiste alla võib mahutada aktsiaseltsi igasuguse tegevuse, mis on suunatud kinnisvara parendamisele, arendamisele, kinnisvara-ressursi paremale ärakasutamisele ja selle suurendamisele.

Eelmistel aruandeaastatel on arendustegevust käsitlenud mõnevõrra kitsamalt, arvates selle hulka üksnes ehitus- ja remonditööd.

Eranditult kõigi tegevusaastate ühiseks nimetajaks on olnud aktsiaseltsi võimalikult suur tähelepanu arendustegevusele. Selleks on kasutatud pea kõiki jooksvast majandamisest saadud rahalisi vahendeid ning leitud ka täiendavaid rahalisi vahendeid.

Sel põhimõttel töötati ka 2000. aastal, mida eristab eelmistest veelgi suurem ehitus- ja remonditööde maht. Ehitus- ja remonditööd tehti 2000. aastal kokku 5 908 tuh kr eest (sh 4 308 tuh kr omavahendeid ja ca 1 600 tuh kr võõrvahendeid). Tööde mahust kapitaliseeriti, st loeti parendusteks 2 455 tuh kr ja kuludeks 3 453 tuh kr. Tööd tehti 4 194 tuh kr eest oma jõududega ja 1 714 tuh kr eest telliti väljastpoolt. Alltoodud diagrammil on esitatud ehitus- ja remonditööde aegrida aastail 1995–2000. Diagrammil on kujutatud ka remonditud ruumide pinda, mis oli 2000. a tööde struktuurist tulenevalt suhteliselt väiksem: remonditi eeskätt fassaade ja vähemal määral ruume.



Arendustööde (ehitus- ja remonditööde) maksumus (tuh kr)
kuludena ja parendustena ning remonditud ruumide pindala (m²) aastatel 1995–2000

2000. aasta suuremate ja tähtsamate objektide loetlusse kuuluvad alljärgnevad tööd:

- P-hoone vana osa ja E- ning K-hoone välisseinte renoveerimine
- P-hoone uue osa II–IV korruse akende vahetus ja välisseinte rekonstrueerimine
- A- ja P-hoone vaheline piirdaed ja kõnnitee
- A- ja P-hoone vaheline haljastus
- üksikud ruumid P-hoone II korrusel (sh konverentsiruum)
- A-hoone II korrusel (osa aktsiaseltsi administratsiooni ruumidest).

Need tööd tehti kõik oma jõududega, välja arvatud P-hoone uue osa välisseinte rekonstrueerimine, s.o soojustus ja katmine kiudtsementplaatidega (ca 1,6 mln kr), mida tegi kuue pakkuja hulgast valitud OÜ Totaalehitus.

2000. aastal toimus arendustööde, sh ehitus- ja remonditööde planeerimine ja juhtimine juba eelnevatel aastatel väljakujunenud põhimõtetel. Aasta algul tutvustas juhatus nõukogule vajalike ja otsustatavate tööde üldnimistust (alajaotustega: fassaadid, ruumid, territoorium, tehnosüsteemid jm).

Konkreetsed ehitus- ja remonditööd toimuvad kvartaliplaanide alusel. Nõukogu kinnitab plaanid ja kvartali möödudes kontrollib tehtut. Plaaniväliseid kiirtöid tehakse harilikult rendilepingute lõppemisel ruumide taaskasutusse andmiseks.

Aktsiaselts on mitmel järjestikusel aastal kasutanud arendustöödeks nii oma majandustegevusest juba saadud rahalisi võimalusi kui ka võõrvahendeid. 2000. a võõrvahendid (ca 1 600 tuh kr) saadi 1997. a Hansapangaga sõlmitud laenulepingu muudatusest.

Majandusnäitajate suhtarvud

Aastaaruande alajaotuses "Aktiaselts kinnisvaraturul" esitatud 1999. a majandusnäitajate hulgas on toodud ka mõned suhtarvud nii aktiaseltsi kui ka teiste kinnisvarategevõtete kohta. Näitajate koostul tulenes Äripäeva TOP tabelite koostamise meetodikast, mis paraku ei ole täiuslik, iseloomustamaks majandustegevuse kõiki külgi.

Seetõttu on aktiaseltsi majandustegevuse tulemuste põhjalikumaks kirjeldamiseks viimastel aastatel esitatud aastaaruandes teatud valik majandusnäitajate suhtarve, kuid seni paraku ilma sama majandusala statistilise võrdlusbaasita. Viimase puudumist seletab see, et Eesti Statistikaameti (ESA) iga-aastases trüki väljaandes sisalduvad rahandussuhtarvud on esitatud võrdlemisi laia majandusharu kohta. Aktiaselts kuulub oma tegevusala (kinnisvara haldus ja arendus) põhjal Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori (EMTAK) järgi klassi K "kinnisvara-, üürimis- ja äriteenus", mis haarab 340 ettevõtet. Ka selle klassi alamjaotus "kinnisvaraga seotud tegevusalad" sisaldab omakorda ligi 150 ettevõtet ning seetõttu ei saa see võrdlusbaas olla piisavalt korrektne. Vajaliku võrdlusbaasi saamiseks telliti ESA-st erivalik äripindadega tegelevatest kinnisvarategevõtetest (EMTAK 703220 "mitteeluhoonete haldamine tasu eest või lepingu alusel") töötajate arvuga 20–49. Selliseid ettevõtteid sattus valikusse 25.

Statistilised andmed on kättesaadavad alati olulise ajalise nihkega. Nii on käesoleva aruande koostamise ajal võimalik kasutada üksnes suhtarve, mis on saadud sellesse valikusse sattunud ettevõtete 1998. a majandustulemuste tötlusest. 1999. aasta andmed on kättesaadavad kahjuks alates 2001. aasta märtsist.

ESA pakub ligi 50 suhtarvu. Nendest on tehtud valik, kus on 10 suhtarvu, lähtudes antud majandusala ettevõtte majandustegevuse iseärasustest. Nii on suhtarvude osas 2000. aasta aruandes eelmise aastaga võrreldes tehtud kolm muudatust:

- võrdlusbaasina on kasutusele võetud samalaadsete ettevõtete statistilised andmed
- mõnevõrra on muudetud suhtarvude koostul
- suhteid on üle mindud komakohaga protsendile, mis tõstab täpsust

Uus valik suhtarve aktiaseltsi eelneva viie tegevus-aasta kohta koos statistilise võrdlusbaasiga on koondatud leheküljele 15. Tärniga on märgistatud eelmistes aastaaruannetes toodud suhtarvud.

Kõik põhilised suhtarvude rühmad – tootluse, kasumi struktuuri, efektiivsuse ja finantsvõimenduse suhtarvud – on esindatud 2–3 suhtarvuga.

Esimesse rühma on paigutatud omakapitali ja vara tootluse näitajad, mis peegeldavad, kui efektiivselt on ettevõtte juhtkond kasutanud ettevõttesse investitud omakapitali kasumit andvaks äritegevuseks.

Järgnevates rühmades on toodud omakapitali tootlust mõjutavad põhitegurid.

Teenuste müügitulukust peegeldavad näitajad nagu brutokasumi ja omanikele jääva puhaskasumi või maksueelse kasumi osatähtsused netokäibest.

Vara ja inimkapitali kasutamise efektiivsust iseloomustavad näitajad: bilansi koguvara ja selle hulgas materiaalse vara käibekordajad ning ühe töötaja tööviljakuse näitaja – netokäibe ühe töötaja kohta aastas.

Ettevõtte finantspoliitikat ja kapitali struktuuri iseloomustavad näitajad nagu finantsvõimenduse kordaja, kapitaliseerituse kordaja ja ka ettevõtte arengukiirust peegeldav näitaja – netokäibe juurdekasvu protsent.

Võrdlusbaasiks oleva majandusala ettevõtete suhtarvud on ESA poolt töödeldud eristades mediaani, 1. ja 3. kvartiili arvvaartusi. Selgituseks nende mõistete kohta:

- mediaan on järjestatud suhtarvurea keskmine liige, pooled selle rea väärtused on mediaanist väiksemad või võrdsed, pooled suuremad või võrdsed
- 1. kvartiil (alumine kvartiil), 25% rea kõikidest väärtustest on sellest väiksemad
- 3. kvartiil (ülemine kvartiil), 75% rea kõikidest väärtustest on sellest väiksemad.

Mediaani ja kvartiilidega kõrvutamine lubab hinnata ettevõtte majandustulemusi asendkeskmiste alusel. Kui suhtarvu väärtuse suurenemine on positiivne (näiteks annab tunnistust äritegevuse efektiivsuse või tootlikkuse tõusust) siis 3. kvartiilist suuremate suhtarvu väärtuste puhul saame rääkida ettevõtte tugevatest külgedest, st antud suhtarvu poolest kuulub ettevõtte 25% paremate hulka. Ja vastupidi, 1. kvartiilist väiksemad suhtarvu väärtused kõnelevad ettevõtte nõrkadest külgedest, st ettevõtte kuulub 25% halvamate ettevõtete hulka.

Juhul kui suhtarvu väärtuse suurenemine on negatiivse iseloomuga, on järeldused eeltoodule vastupidised.

Korrektne on võrrelda sama aasta arvandmeid, seega saab käesolevas aruandes võrrelda aktiaseltsi ja statistilisi 1998. aasta suhtarve. Võrdlusest võib järeldada, et:

aktiaseltsi tugevateks külgedeks olid:

- suur netokäibe juurdekasv (47,3%)
- hea käibekapitali juhtimine (ostjatele ettemaksete saamine ja ostjatele raha kiire laekumise aeg)
- väikesed riskid võõrkapitali kasutamisel (omakapitali osatähtsus moodustas 2/3 bilansimahust);

nõrkadeks külgedeks olid:

- materiaalse põhivara ja bilansi koguvara aeglased käibekordajad
- hankijatele ettemaksete kasutamine.

Kulud

Kulude struktuur on sarnaselt tuludele liigendatav kaheks komponendiks, ärikuludeks ja finantskuludeks, kusjuures finantskulude osa moodustab 5% kõigist kuludest ja koosneb põhiliselt pangakrediidi intressidest. Kasumiaruande järgi jagunevad ärikulud viide gruppi:

▪ kaubad, materjalid, teenused	25,3%
▪ mitmesugused tegevuskulud	29,5%
▪ tööjõukulud	34,0%
▪ kulum	10,0%
▪ muud ärikulud	1,3%

Aruandeaastal kasvas kulumis osakaal kuludes.

Kulugruppi "Kaubad, materjalid, teenused" on arvatud kõik ehitus- ja remondimaterjalid, sh üldehitusmaterjalid, veevarustuse-, kütte- ja ventilatsiooni- materjalid, side- ja signalisatsioonimaterjalid, samuti majandus- ja kantseleimaterjalid. Samasse gruppi kuuluvad ka kütus, s.o gaas ja autokütus, ning elektrienergia.

Kulugrupp "Mitmesugused tegevuskulud" haarab kõiki sideliike, vee ja kanalisatsiooni, turvateenuste, jäätmekäitluse, kindlustuse ja reklaami kulusid, samuti ühekordsete väljastpoolt tellitud teenuste ja tööde kulusid.

Nimetatud kulude jaotuse kõrval pakub firma tegevusvaldkonnast tulenevalt tõsist huvi teine võimalik ärikulude jaotus:

▪ haldus- ja hoolduskulud	54%
▪ arenduskulud	46%

Halduse ja hooldusega seotud kulude põhiosa moodustavad sisseostetavad ja rentnikele edasimüüvad ressursid (gaas, elektrienergia, side-teenused), samuti halduse ja hooldusega seotud personali tööjõukulud. Kõik need kulud on jooksvaks majandustegevuseks vältimatud ja seega aktsiaseltsi poolt vähe mõjutatavad.

Arenduskuludeks on eeskätt territooriumi, hoonete ja ruumide ning tehnosüsteemide rekonstrueerimisega seotud kulud. Arenduskulud on suuresti mõjutatavad aktsiaseltsi poolt ja nende ajutine kärpimine ei too veel kaasa jooksva majandustegevuse peatumist, see vähendab vaid aktsiaseltsi tulukust pikemas perspektiivis.

Kasum

Aasta 2000 oli esimene aasta pärast tulumaksu reformi, kus tulumaksuga ei maksustata ettevõtluse arengus kasutatavat kasumit ehk investeeringut, vaid maksustatakse dividendid ja tarbimiseks minev kasum. Eelmistel aastatel oli otstarbekas fikseerida nii maksustamiseelne kasum kui ka maksustamiskärgne, s.o puhaskasum. 2000. aastal tuleks rääkida kasumist ja tasutud tulumaksust (30 tuh kr) ning sotsiaalmaksust erisoodustustelt (28 tuh kr). Need andmed viimaste tegevusaastate kohta on koondatud diagrammi leheküljel 13.

Ühe aasta põhjal ei saa teha põhjalikke järeldusi, kuid ilmselt on uue tulumaksuseaduse mõju aktsiaseltsile positiivne. Aktsiaselts tegi aastatel 1997–2000 olulisi investeeringuid põhivarasse. Sellest tekkisid edasilükatud tulumaksu kohustused, mis realiseerusid juba 1999. aastal. Uus maksuseadus annulleeris sellised kohustused.

Uue maksuseaduse kohaselt on tulumaksu ja erisoodustuste sotsiaalmaksu summa samas suurusjärgus (58 tuh kr) kui oli tulumaks aastatel 1995–1998. Seejuures tuleks siiski arvestada ka asjaolu, et dividendid maksustatakse uue tulumaksuseaduse kohaselt.

Kinnisvararessursid ja nende kasutus

Aktiaselts on spetsialiseerunud kitsalt äritegevusele ühel, s.o Pirita tee 20 kinnistul, seetõttu on kasutatavad kinnisvararessursid üsna piiratud. Ressursside koosseisus 2000. aastal olulisi muutusi ei toimunud. Krundi pindala on ca 21 tuh m² ja sellel asuvad 16 hoonet ruumide kogupinnaga ca 12,2 tuh m². Ülevaate krundist ja sellel paiknevaist hoonest saab aruande tagasiseküljel toodud plaanilt.

Käesoleval ajal on hoonete all ca 32% territooriumist. Hoonestamata pinnast on ca 60% üldkasutatav, st teede ja haljastuse all, ülejäänud ca 40% on äritegevuses otseselt kasutusel tasulise parklana, rendipinnana konteinerite ja materjalide hoidmiseks ning tasulise tenniseväljakuna.

Põhilised kinnisvararessursid, millel aktsiaseltsi tegevus põhineb, on hooned ja ruumid. Lühiperspektiivis on territooriumi kasutusel aktsiaseltsi põhitegevust toetav funktsioon, pikemas perspektiivis on territoorium kinnisvararessurss, mis võimaldab luua uut hoonestust.

Hoonete ja ruumide kasutusvõimalused on tulenevalt nende kvaliteedist ja muudest näitajatest väga erinevad. Laferme Keskuses on esindatud kõik tüüpilised äripindade variandid:

- büroopinnad
- kaubanduspinnad
- tootmispinnad
- laopinnad

Büroopinnad asuvad A-, P-, T- ja V-hoones, kaubanduspinnad P-hoone I korrusel, tootmispinnad P-hoone uue osa III ja IV korrusel ning G-, R-, S- ja C-hoones, laopinnad C-, M-, N-, X- ja Y-hoones.

Põhilisteks rendiobjektideks on büroo-, kaubandus- ja tootmispinnad. Laopinnad ei ole nende vähesuse tõttu iseseisvaks rendiobjektiks.

Rea aastate kestel oli aktsiaseltsil kindel suund vähendada ruumide kasutust tootmispinnana ja suurendada büroopindade osakaalu. Siiski nii 1999. kui 2000. aastal olid need muutused minimaalsed tingituna büroopindade nõudluse langusest ühelt poolt ja tootmisega seotud klientide stabiilsusest teiselt poolt.

Kinnisvararessursi väga oluliseks näitajaks peale ruutmeetrite hulga on ruumide kvaliteet. Büroopindade kvaliteet ulatub T-hoone +A tasemest B tasemeni P-hoones ja C tasemeni C-, L- ja R-hoones. Kaubandus-, tootmis- ja laopindade kvaliteet jääb kitsamasse vahemikku, s.o +B-st kuni -C-ni.

Ruumide kogupind 12 273 m² jaguneb kasutusviisilt kolme põhigruppi:

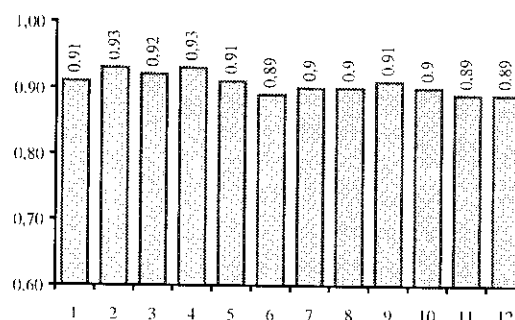
- renditavad A 78%
- üldkasutatavad B 10%
- omakasutuses olevad C 12%

Ruumigruppide A, B ja C osakaal oli aasta kestel üsna stabiilne.

Renditavad ruumid (A) jagunevad omakorda kahte alagruppi:

- rendis olevad A1 89–93%
- vabad või remondis olevad A2 7–11%

Suhe A1:A on tuntud kui ruumide täituvustegur, mis on üks olulisi näitajaid kinnisvarafirma töös. Selle näitaja igakuulised arvanded on kujutatud alljärgneval diagrammil.



Renditavate ruumide täituvustegur kuude lõikes 2000. aastal

Muutused eri kuudel jäid piiridesse 0,89–0,93 andes aasta keskmiseks 0,906, mis oli veidi madalam kui eelmisel aastal, kuid parem kinnisvaraturu keskmistest näitajatest.

Remondis olevate ja remondi ootel ruumide osakaal, seega ka täitvustegur 2000. aastal, oli põhiliselt määratud turu nõudlusega, kuid olenes ka ruumide remondivõimalustest. Võimalused olid 2000. aastal väiksemad, sest tööjõud ja raha olid teadlikult orienteeritud hoonete välimuse ja väliskeskkonna taseme tõstmisele. Seetõttu oli ruumide kapitaalremondi maht väiksem ning lõpetamata jäi P-hoone II korrusel 200 m² ruumide kapitaalremont ja alustamata sama hoone V korruse ruumide (ca 180 m²) remont.

2000. aastal valminud P-hoone V korruse rekonstruktsiooniprojekt on heaks näiteks täiendava kinnisvararessursi loomise kohta. Nimelt suureneb ümberehituse käigus rekonstrueeritavate ruumide pindala katusealuse pööninguruumi kaasamise arvel 178 m²-lt 294 m²-ni. Sarnaseid võimalusi võib edaspidi leida ka V- ja A-hoones.

Kuni detailplaneeringus ette nähtud uute hoonete ehitamiseni jääb mitmel aastal oluliseks ülesandeks kinnisvararessursi parem ära kasutamine olemasolevais hoones.

1999. a majandusnäitajate alusel reastatud kinnisvarafirmad

Järjestus	näitajate kogumi alusel	punkti-summa	TOP 1998	Käibe kasv	korda	koht TOP 50-s
1	Norma Maja AS	51	7	1 Viljandi Centrum AS	23,33	10
2	E.L.L. Kinnisvara AS	57		2 Englar Kinnisvara OÜ	10,75	
3	Pindi Kinnisvara AS	73	19	3 Pelgulinna Kinnisvarahoidus OÜ	4,92	43
4	Esteconde Invest OÜ	82		4 Esteconde Invest OÜ	2,78	4
5	Pro Kapital AS	91	14	5 E.L.L. Kinnisvara AS	2,71	2
6	Staaring OÜ	114	9	6 Pro Kapital AS	2,30	5
7	ETK Majad AS	116	1	7 Staaring OÜ	2,29	6
8	Elumaja AS	118		8 Pae Kinnisvarahalduse AS	2,28	35
9	Kivinuka Kinnisvara OÜ	122		9 AT KinnisvaraGrupp	2,13	18
10	Viljandi Centrum AS	123		10 Haabersti Maja OÜ	2,09	31
11	Arco Vara kontsern	128	20	11 ESS Kinnisvarahoiduse AS	1,94	
12	Hermese Kinnisvara OÜ	128		12 Dipteros OÜ	1,81	
13	Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	130		13 Tulbivara OÜ	1,77	34
14	PLM Hoolduse OÜ	131		14 PLM Hoolduse OÜ	1,76	14
15	Silmet Kinnisvara AS	131		15 Maa&Mets OÜ	1,76	
16	Svetero AS	131		16 Hermese Kinnisvara OÜ	1,46	12
17	Prior Kinnisvarabüroo AS	133		17 ETK Majad AS	1,46	7
18	AT Kinnisvara Grupp	133,5		18 Silmet Kinnisvara AS	1,42	15
19	Anovela Kinnisvara OÜ	140		19 Bazilio OÜ	1,40	50
20	Kristiine Kinnisvarahaldus AS	142		20 Anovela Kinnisvara OÜ	1,37	19
21	Creo Kinnisvara AS	143	11	21 Pindi Kinnisvara AS	1,27	3
22	Laferme AS	148,5	8	22 Aoleki Elamuhoolduse OÜ	1,23	29
23	Reinhard AS	151		23 Venus Kinnisvara TÜ	1,21	26
24	Rime Kinnisvara AS	152	25	24 Norma Maja AS	1,20	1
25	Elias AS	167	2	25 Reinhard AS	1,13	23
26	Venus Kinnisvara TÜ	172	13	26 A-Tee AS	1,08	46
27	Kinseli AS	173		27 Jõhvi Linnamajandus AS	1,06	41
28	Vara ja Hooldus OÜ	179	21	28 Paide Elamuhooldus OÜ	1,05	37
29	Aoleki Elamuhoolduse OÜ	186		29 Laferme AS	1,04	22
30	Randem OÜ	188		30 Arco Vara kontsern	1,03	11

Käive	tuh kr	koht TOP 50-s	Kasum	tuh kr	koht TOP 50-s
1 Pro Kapital AS	215 852	5	1 Norma Maja AS	9 815	1
2 Pae Kinnisvarahalduse AS	99 011	35	2 ETK Majad AS	6 508	7
3 Elumaja AS	65 324	8	3 Arco Vara kontsern	5 189	11
4 ETK Majad AS	60 030	7	4 E.L.L. Kinnisvara AS	4 456	2
5 E.L.L. Kinnisvara AS	52 393	2	5 Pro Kapital AS	2 801	5
6 Wicom OÜ	48 924	49	6 Elias AS	1 723	25
7 Kristiine Kinnisvarahaldus AS	47 726	20	7 Pindi Kinnisvara AS	1 500	3
8 Norma Maja AS	43 886	1	8 Creo Kinnisvara AS	1 091	21
9 Arco Vara kontsern	29 300	11	9 Esteconde Invest OÜ	1 082	4
10 Maarjamäe Maja AS	26 158		10 Elumaja AS	807	8
11 Pelgulinna Kinnisvarahoidus OÜ	21 134	43	11 Prior Kinnisvarabüroo AS	676	17
12 Silmet Kinnisvara AS	18 066	15	12 Silmet Kinnisvara AS	644	15
13 Laferme AS	15 625	22	13 Kristiine Kinnisvarahaldus AS	560	20
14 Elias AS	14 876	25	14 Kivinuka Kinnisvara OÜ	493	9
15 Jõhvi Linnamajanduse AS	13 348	41	15 Venus Kinnisvara TÜ	460	26
16 Esteconde Invest OÜ	12 843	4	16 Laferme AS	434	22
17 Pindi Kinnisvara AS	11 800	3	17 Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	372	13
18 LVM Kinnisvara AS	11 500		18 Svetero AS	357	16
19 ERI Kinnisvara AS	10 426	40	19 Rime Kinnisvara AS	297	24
20 Vara ja Hooldus OÜ	10 131	28	20 Kinseli AS	241	27
21 Haabersti Maja OÜ	9 704	31	21 Viljandi Centrum AS	200	10
22 Aoleki Elamuhoolduse OÜ	9 558	29	22 Reinhard AS	195	23
23 Rime Kinnisvara AS	9 480	24	23 Anovela Kinnisvara OÜ	165	19
24 Creo Kinnisvara AS	8 955	21	24 AT Kinnisvara Grupp	164	18
25 Tõnisson Kinnisvara AS	8 849		25 Staaring OÜ	147	6
26 Kuressaare Elamute Hooldus OÜ	8 619	13	26 PLM Hoolduse OÜ	119	14
27 Valga Elamu AS	8 295	39	27 Randem OÜ	101	30
28 ESS Kinnisvarahoiduse AS	8 278		28 Põlva Maja AS	92	32
29 Reinhard AS	8 092	23	29 Hermese Kinnisvara OÜ	83	12
30 Paide Elamuhooldus OÜ	7 515	37	30 Aoleki Elamuhoolduse OÜ	71	29

Aktsiaselts kinnisvaraturul

Ettevõtte majandustulemused kujunevad nii turu tingimuste kui ettevõtte enda tegevuse resultaadinä. Eraldamaks majandustulemustest turutingimuste mõju, on otstarbekas kõrvutada ühe ettevõtte majandustulemusi samal turul ja samal ajal töötavate teiste sama tegevusalaga ettevõtete majandustulemustega.

Kinnisvaraala tegevus ja teenused ei ole eksporditavad ja seotõttu tuleks rääkida turust ja tegijatest Eestis. Eesti kinnisvaraturg toimib suures osas Tallinnas, mistõttu ei ole oluline vaadelda eraldi Tallinna kinnisvaraturgu.

Kinnisvaraala tegevus on Eestis juba mitu aastat olnud selgelt eristuv äri- ja majandusharu, kus tegutsevad nüüd juba spetsialiseerunud ettevõtted, kellele kinnisvarategevus on kas ainuke või valdav tegevusala.

Kinnisvaraettevõtete põhilisi majandusnäitajaid, millega oleks otstarbekas võrrelda aktsiaseltsi majandusnäitajaid, võib leida kahest andmebaasist: riiklikust statistikast ja Äripäeva iga-aastastest TOP edetabelitest. Äripäeva andmebaas võrreldes, riikliku statistika andmetega, on kitsama ettevõtete valikuga, andmed on individualiseeritud, s.o seostatavad konkreetse ettevõttega, ja ajaliselt ligi aasta varem kättesaadavad. Majandusnäitajate kooslus on aga piiratud tulenevalt TOP tabelite koostamise meetodist.

Aastaaruande käesolevas alajaotuses on kasutatud Äripäeva poolt 2000. aasta IV kvartalis avaldatud kinnisvaraettevõtete TOP andmebaasi, mis sisaldab ettevõtete 1999. aasta majandusnäitajaid.

Äripäev reastas kinnisvarafirmad juba kolmandat aastat järjest ning kõigil aastail on neis esinenud ka aktsiaseltsi oma andmetega.

Vaadeldav majandusharu on alles välja kujunev ja kiiresti muutuv, samuti muutub aasta jooksul tegutsevate ettevõtete kooslus. Nii osales 2000. aasta TOP-is esinenud 50 kinnisvarafirmast eelmise aasta edetabelis vaid 13.

Eesti kinnisvaraturul ja selle rendisektoris ei ole ühelgi äriühingul valdavat turuosa, rääkimata monopolist. On vaid suuri, keskmisi ja väikseid äriühinguid. Äripäev on jaganud selles valdkonnas tegutsevaid äriühinguid aastakäibe põhjal kolme gruppi järgmiselt:

- väikesed, käive kuni 10 mln krooni
- keskmised, käive 10–50 mln krooni
- suured, käive üle 50 mln krooni

Sellise klassifikatsiooni kohaselt on aktsiaselts oma ca 16 mln kr käibega keskmine äriühing, olles 50 firma hulgas 13 kohal.

Kui reastada kinnisvarafirmad bilansimahu järgi, siis aktsiaselts on oma 32 mln kr bilansimahuga samuti keskmiste firmade hulgas (12 koht 50 firma hulgas).

Selle juures peab arvestama asjaolu, et ettevõtete üldarvust moodustasid väikesed kinnisvarafirmad 60%, keskmised 30% ja suured 10%. Võrreldes eelneva aastaga vähenes 2000. aastal suurte ja keskmiste firmade arv ning kasvas väikefirmade osa.

Aktsiaseltsi majandustulemused 1999. aastal koos kahe eelmise aasta tulemustega on koondatud allpool asuvasse tabelisse.

Üksikasjalikumad ettevõtete järjestused nii näitajate kogumi kui ka üksikute näitajate järgi on koondatud lehekülgedele 8 ja 9.

Tulemuste lahtimõtestamise kergendamiseks on samas toodud veel üks ettevõtete järjestus, s.o bilansi mahu järgi, mida Äripäeva metoodikas edetabeli moodustamisel ei kasutata.

Vaadates aktsiaseltsi asetusi tabelites, tekib võibolla küsimus, miks 1999. a andmete alusel oldi alles 22. kui 1998. aastal saavutati 8. koht. 22. koht sunnib järeldama, et aktsiaselts ei ole mitte üksnes keskmise suurusega ettevõtte, vaid ka keskpärane. Võiks veel küsida, kas aktsiaselts võiks olla ka esimeste ettevõtete hulgas.

Näitaja	1999. a		1998. a		1997. a	
	suurus	koht näitaja järgi	suurus	koht näitaja järgi	suurus	koht näitaja järgi
▪ realiseerimise netokäive (tuh kr)	15 625	13	15 021	14	10 200	16
▪ käibe kasv (kordades)	1,04	29	1,47	6	700	24
▪ puhaskasum (tuh kr)	434	16	411	14	93	18
▪ kasumi kasv (tuh kr)	23	30-31	318	7	-252	35
▪ rentaablus (%)	2,78	27	2,7	14	3,6	13
▪ rentaabluse kasv (%)	-	-	-	-	0,03	22
▪ varade tootlikkus (%)	1,34	34	1,3	13	-	-
koht näitajate kogumi alusel		22		8		24



Hea lugeja!

Olete tutvumas AS Laferme järjekordse aastaaruandega, seekord 2000. aasta kohta. Ligi 40-l leheküljel toodud info ei ole koondatav mõnesse lausesse, kuid püüan siinkohal Teile pakkuda mõningaid oma lühimõtteid, kujundeid, emotsioone seoses lõppenud majandusaastaga.

Meenutamist väärib eelmise aasta ja majandusaasta harvakorduv kolme nulliga numbrikombinatsioon ja sellega seonduv teatav eriline ootus ühiskonnas. Aasta kulgedes ootus, ja ka mõningane kartus tähtsatena tundunud probleemide pärast, ununes. Jäi vaid võimalus kirjutada aastaaruande kaanele nii araabia kui rooma numbritega huvitav numbrikombinatsioon – 2000 / MM.

Iga majandusaasta on eriline oma ootuste ja plaanidega, sarnanedes teiste majandusaastatega vaid detailides. Majandustegevuse tegelikke tulemusi mõjutavad teadagi nii olukord turul kui ka firma arenemis- ja kohanemisvõime.

Kinnisvaraturgu ja selle üht osa – äripindade rendisektorit, mis otseselt puudutab AS-i Laferme – hinnati 2000. aasta teisel poolel stabiliseeruvaks ja aasta lõpus tõusule pöörduvaks. Midagi sarnast võib leida ka aktsiaseltsi renditulu või ruumide täituvusteguri graafikut vaadates.

Olles majandusaastale hinnangu andmisel lakooniline, sobiks iseloomustamiseks sõna "normaalne".

Selles hinnangus kajastub nii stabiilsus, plaanipärane jooksev majandamine kui ka firma areng.

Eelnenud 1999. aastaga võrreldes toimus majanduskasv, mis vastas plaanitule. Suuremaid plaanitud ja täidetud arengusamme iseloomustavad sõnad "fassaadid" ja "haljastus", sest P-hoone välisseinte renoveerimine ja rekonstrueerimine ning uue tänavaväärse haljastuse loomine olid tööpoolest olulisemad ettevõtmised 2000. aasta arengutegevuses.

Arvan, et eelkirjeldatud tulemused ei ole juhuslikud vaid loogilised tagajärjed põhjus-tagajärg paaris, kus põhjuseks on aktsiaseltsi poolne suhtumine ja tegevus.

2000. aastal arendas aktsiaselts edasi varasematel aastatel väljakujundatud kaubamarki Laferme Keskus ja kliendipoliitikat. Aasta kestel arenes ja paranes meie klienditeenindus, mida kinnitasid läbiviidud kliendiuuringu tulemused ja järeldused.

Kui kirjeldada või kujutada majandusaastat meie aastaaruannetes juba traditsiooniliseks saanud must-valges skaalas, siis selleks sobib heledall toon ja seekord veidi heledam kui aastal 1999. Heledama tooni kujundamisel on olnud osa nii meie klientidel, äripartneritel kui personalil.

Täna kõiki kliente -- Laferme Keskuse rentnikke -- aktiivse partnerluse eest ja soovin Teile edu algaval majandusaastal. Kliendi edu on ka meie edu.

Juhatusel tuleb igal majandusaastal tasakaalustada kaalukausse, kus ühel pool on klientide huvid, s.o. teenuste kvaliteet ja hinnad, ning teisel omanike huvid, s.o. investeeringud põhivarasse ja omanikutulu (dividendid). AS Laferme on pea kõigil tegevusaastatel üheksa kümnendikku oma kasumist reinvesteerinud põhivara, s.o. hoonete jm parendustena ning ühe kümnendiku kasutanud omanikutuluna. Nii oli see ka 2000. aastal, kus suurenenud käive ja kasum lubab siiski tõsta veidi ka omanikutulu.

Täna juhatusel nimel kliente, partnereid ja aktsiaseltsi omanikke usalduse eest ning luban ka järgmiseks majandusaastaks stabiilset majandamist ja arengut.

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Aktsiaselts Laferme tegutseb alates 1992. aastast, omades aastail 1992–1998 ärinime TEI.

Alates 1998. aastast on aktsiaselts pakkunud oma teenuseid registreeritud kaubamärgi Laferme Keskus all.

Aktsiaseltsi tegevusaladeks on vastavalt põhikirjale ja äriregistri kandele:

- kinnisvarahaldus ja arendus, sh büroo-, kaubandus- ja tootmispindade rentimine
- pindade kasutusega seotud teenuste (küte, elekter, side jm) osutamine
- ehitus- ja remonditööd

Aktsiaselts tegutseb kitsalt spetsialiseerituna Pirita tee 20 asuval kinnistul, omades seal asuvaid hooneid alates 1992. aastast ja maad (kinnistut) alates 1996. aastast.

Aastaaruanne on koostatud juhatuse poolt ning on läbi vaadatud ja heaks kiidetud nõukogu koosolekul 1. märtsil 2001, mida tõendavad juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad aruande lõpus.

Aktsiaseltsi aastaaruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamisaruandest, kasumi jaotuse otsusest ning audiitori järeldusotsusest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud äriseadustikust ja järgitud raamatupidamistava nõudeid. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt aktsiaseltsi vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Sarnaselt eelnevatele aastatele on ka 2000. a aastaaruanne kontrollitud audiitor Tõnis Jakobi (tunnistus nr 250) poolt. Audiitori järeldusotsus on esitatud aruande eelviimasel leheküljel.

Aastaaruanne esitatakse kinnitamiseks aktsionäride 24. märtsi 2001. a korralisele üldkoosolekule.

Käesolev aastaaruanne on järjekorras kuues, mida aktsiaselts on tiražeeritult välja andnud, tutvustamaks end ja oma tegevust ühel majandusaastal omanikele, s.o aktsionäridele, samuti olemasolevatele ja potentsiaalsetele klientidele ning teistele äripartneritele.

Aruande lugejaskonna laiendamiseks on esmakordselt raamatupidamisaruande põhimaterjalid esitatud ka ingliskeelsetena ning aruande lõpus on ingliskeelne sisukokkuvõte.

The activity report is concluded with the financial plan of 2001, which poses five qualitative tasks and plans the growth of financial figures 4-5 % compared to the figures of 2000.

The part of the report introducing the organisation gives an outline of the structure and managing scheme of the company. Also information concerning the Council and the Board (personnel) and the owners of the company, i.e. the shareholders are brought in.

The consolidated financial statements are drawn up according to the requirements of the Estonian Accounting Law, and include all necessary annexes and explanations.

The balance sheet of 2000 is characterised compared with previous year by following aspects:

- current assets remained almost unchanged
- non-current assets grew, therefore also total assets grew
- non-current liabilities and current liabilities decreased
- owner's equity grew

Assessment of the income statement:

- revenue and financial income grew
- expenses and financial expenses decreased
- net profit grew

Cash flow statement shows the increase of financial resources during the year 2000.

According to the profit distribution decision the earnings of 2 495 thousand EEK will not be divided and dividends (30%) in the sum of 270 thousand EEK shall be paid from the retained earnings.

The present annual report is drawn up by the Board and approved by the Council on March 3, 2001 and it will be presented to the general assembly of the shareholders on March 24, 2001.

The members of the Board and the Council confirm with their signatures at the end of the report that the report is drawn up according the Estonian Commercial Code and the report expresses correctly and fairly the assets, liabilities and equity of the joint stock company and the outcomes of the economic activity.

Authorised auditor Mr Tõnis Jakob audited the annual report and made no remarks concerning the annual report 2000.

Nõukogu ja juhatuse liikmete allkirjad

Juhatus ja nõukogu liikmed tunnistavad käesolevat aastaaruannet alla kirjutades, et on aruandes esitanud kõik olulised andmed AS Laferme 2000. aasta majandustegevuse kohta ja need andmed kajastavad majandustegevust õigesti ja õiglaselt.

Juhatus

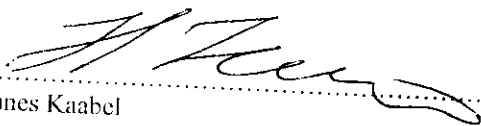
Nõukogu



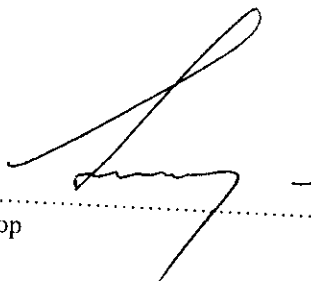
Gunnar Toomsoo



Nadežda Radvilavičius



Hannes Kaabel



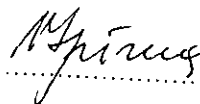
Adolf Talkop



Orvu Karuks



Peeter Otsnik



Valdik Spirka



Genadi Vaher

Realiseerimise netokäive koosneb regulaarsest ja ühekordsest netokäibest.

Regulaarse netokäibe 15 531,5 tuh kr hulka kuuluvad:

• renditatu	10 516,5	tuh kr
• teenustasud	5 015,0	tuh kr

Ühekordse netokäibe 696,4 tuh kr moodustavad telefonijaama liitumistasud, reklaami kasutamine, parkimiskaartide müük jm mitteigakuised regulaarsed tulud.

Lisa 13. Kasutusrent

Aktsiaseltsi põhitegevus – ruumide rent – on sisuliselt ehitiste (hoonete) kasutusrent

• kasutusrendile antud vara soetusmaksumus	30 763,6	tuh kr
• kasutusrendile antud vara akumuleeritud kulum	2 877,2	tuh kr
• kasutusrendi tulu 2000. s	10 516,5	tuh kr

Toodud summad haaravad hoonetes kõiki ruume, millest põhiosa on renditavad. Peale renditavate ruumide on hoones ka omakasutuses olevad ruumid ja üldkasutatavad ruumid (trepikojad, koridorid jm).

Lisa 14. Kasumiaruande kirjete selgitused

Muud äritulud

Muude äritulude hulka kuuluvad realiseerimise netokäibes mittekaostatatud äritulud, sh arvete mitteõigeaegselt tasumiselt saadud viivised.

Kaubad, toore, materjalid ja teenused

Sellel kirjel on näidatud aastaaruandeperioodil põhitegevuses kulutatud materjalid, ostetud kütuse ja energia kulu:

• materjalid (põhiliselt ehitismaterjalid)	2 322,7	tuh kr
• elektrienergia	832,8	tuh kr
• kütus (sh gaas katlamajale)	350,4	tuh kr

Mitmesugused tegevuskulud

Antud kirjele on koondatud mitmesugused põhitegevusega seotud kulud summas 4 082,5 tuh kr, mille hulgas suuremad alaliigid ja summad on:

• telefonikõnede kulud	1 943,6	tuh kr
• ostutööd ja teenused	600,0	tuh kr
• vee ja kanalisatsiooni kulud	273,4	tuh kr
• Interneti teenuskulud	202,8	tuh kr
• telefonide abonentkulud	182,3	tuh kr
• telefoni liitumistasude tagastamine	166,4	tuh kr
• täiendõppekulud	70,5	tuh kr
• transpordikulud	63,9	tuh kr
• maamaks	50,4	tuh kr
• kindlustuskulud	37,6	tuh kr

Tööjõukulud

Palgakulud summas 3 544,4 tuh kr haaravad kõiki Palgakorralduse alustega sätestatud väljamakseid töötajatele, samuti nõukogu liikmete töötasu.

Palgakulule vastab sotsiaalmaks summas 1 169,7 tuh kr.

Kulum

Materiaalse põhivara amortisatsioon summas 1372,2 tuh kr.

Muud ärikulud

Muude ärikulude hulka kuulub müüdud põhivara (gaasitorustik) jääkmaksumusega 172,5 tuh kr.

Finantstulud

Siin on näidatud intressid arvelduskontolt summas 7,2 tuh kr, deposiidi intress summas 19,2 tuh kr, dividendid Hansapanga aktsiatelt summas 6,6 tuh kr.

Finantskulud

Finantskulude hulka kuuluvad laenude intressid summas 677,1 tuh kr ja EVP kursi vahe summas 28,4 tuh kr.

nimiväärtusega ja emissioonihinnaga 40 kr kinnisvarafirma Pro Kapital Grupp aktsiat. Aktsiate soetusmaksumuseks kujunes seega 9,9 tuh kr. Pro Kapitali Grupp aktsia hind Tallinna Väärtapaberibörsil 27.12.2000 oli 44,5 kr, seega aktsiapaki maksumus oli 11,1 tuh kr.

Nii Hansapanga kui Pro Kapital Grupp aktsiad on bilansis kajastatud nende soetusmaksumuse järgi, mis on madalam nende turuhinnast bilansi koostamise ajal.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

Aktsiaselts omab üksnes materiaalet põhivara. Põhivaraks loetakse vastavalt nõukogu otsusele vara, mille soetusmaksumus ületab 25 tuh kr ja kasutusiga on suurem kui üks aasta või mis on registrivara. Nimetatud põhivara soetusmaksumuse alammäär kehtestati 1999. aastal. Varasematel aastatel arvele võetud alla alammäära soetusmaksumusega põhivara jäeti edasi põhivaraks. Eelmise aasta näitajad ümber ei arvestatud, kuivõrd selle mõju aastaaruandele ei ole oluline.

Aktsiaseltsi materiaalne põhivara koosneb maast, ehitistest ning masinatest ja seadmetest. Masinad ja seadmed ning ehitised on sisemiselt liigitatud.

Aasta algul toimus põhivara liikide vaheline korrastus. Rajatiste nimekirjast tõsteti masinate ja seadmete nimekirja:

- valvesüsteemi II osa (soetusmaksumusega 91 tuh kr).

Masinate ja seadmete nimekirjast viidi tööriistade nimekirja:

- piikvasar PB 14 D (soetusmaksumusega 14 tuh kr)
- survepesur K-720 MX (6 tuh kr)
- ehitustellingud (12 tuh kr)
- muruniiduk Karry MZB 401 (5 tuh kr)

Andmed põhivara kohta kokku ja üksikute liikide kaupa aasta algul ja lõpul, samuti aasta jooksul toimunud muudatused, on näidatud alljärgnevas tabelis tuh kroonides.

Põhivara liikumine

	01.01.2000			Sisse- tullek	Paren- dus	Välja- minek	31.12.2000			Kulum 2000. a
	Soetus- maksu- mus	Akumu- leeritud kulum	Jääk- väärtus				Soetus- maksu- mus	Akumu- leeritud kulum	Jääk- väärtus	
Põhivara kokku	33035,8	3287,8	29747,5	66,4	2454,6	208,3	35348,5	4624,3	30724,3	1372,2
sh liigid										
▪ maa	1119,5		1119,5				1119,5		1119,5	
▪ hooned	28309,0	2027,8	26281,2		2454,6		30763,6	2877,1	27886,5	849,3
▪ rajatised	1340,8	183,9	1156,9			180,0	1160,8	294,0	866,8	117,6
▪ arvutus- ja bürootehnika	826,4	500,4	326,0			13,2	813,2	625,5	187,7	138,3
▪ masinad ja seadmed	895,2	178,4	716,8	66,4			961,6	364,0	597,6	185,6
▪ transpordivahendid	483,7	350,3	133,4				483,7	422,4	61,4	72,0
▪ tööriistad	61,2	47,0	14,2			15,1	46,1	41,3	4,8	9,4

Põhivara väljaminek

Aruandeaastal toimus ühe põhivara müük. Gaasitorustiku osa jääkväärtusega 172,5 tuh kr, mis asus väljaspool Pirita tee 20 kinnistut, müüdi AS-le Eesti Gaas hinnaga 180 tuh kr.

Aruandeaastal toimus alljärgneva põhivara mahakandmine:

- mobiiltelefonid Ericsson 2 tk
- kaabliotsija XT-10
- ketasloikur AEG
- soojaõhupüstol HABE
- tolmuimeja Hilti.

Mahakantud põhivara oli füüsiliselt amortiseerunud ja jääkväärtusega null.

Põhivara sissetulek

Aruandeaastal soetati ja võeti arvele üks põhivara – konditsioneerseade DAIKIN soetusmaksumusega 66,4 tuh kr.

Maa maksumus

Maa on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, kus on arvestatud 50% hinna tasumist EVP-des 16.12.1996. a kehtinud EVP ja krooni kursiga 0,19, millele on lisatud maa erastamisega seotud muud kulutused – tasu erastajale (0,5% hinnast), notaritasu jm.

Maa järelmaksuks konkreetsel aastal tasutavate EVP-de kurss krooni suhtes erineb maa soetamise hetkel olnud kursist. EVP kursi tõusust tulenev kahju kajastub kasumiaruande finantskuludes ja ei muuda maa bilansilist maksumust.

Maa turuväärtus ka kõige ligikaudsematel hinnangutel ületab nii bilansilist maksumust kui ka 1997.a uut maksustamishinda 4 230,8 tuh kr ja võib olla vahemikus 7 000 kuni 12 000 tuh krooni.

Rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides

Cash Flow statement

in thousands kroons

	2000. a	1999. a	
Rahavood äritegevusest			Operating activities
Ärikasum	3 167,327	1 466,998	Operating profit
Korrigeerimised:			Adjustments:
Põhivara kulum	1 372,204	1 314,860	Depreciation
Kasum põhivara müügist ja mahakandmisest	*	101,607	Profit on sales of fixed assets
Äritegevusega seotud nõuete muutus	210,677	-178,107	Change in accounts receivable
Varude muutus	-13,201	56,021	Change in inventories
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	84,635	541,751	Change in liabilities
Makstud intressid	-705,502	-743,025	Interest paid
Makstud ettevõtte tulumaks		-304,810	Income tax paid
Rahavood äritegevusest kokku	4 116,140	2 255,295	Total cash flow from operating activities
Rahavood investeerimistegevusest			Investing activities
Materiaalse põhivara soetus	-2 520,953	-894,076	Purchase of fixed assets
Saadud dividendid	6,600		Dividends received
Saadud intressid	26,490	15,296	Interest received
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-2 487,863	-878,780	Total cash flow from investing activities
Rahavood finantseerimistegevusest			Cash flow from financing activities
Saadud laenud	500,000	1 200,000	Loans received
Laenude tagasimaksed	-1 649,194	-2 852,913	Loans paid
Makstud dividendid	-226,096	-220,375	Dividends paid
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-1 375,290	-1 873,288	Total cash flow from financing activities
Rahavood kokku	252,987	-496,773	Total cash flow
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 143,154	1 639,927	Cash and cash equivalents at the beginning of period
Raha ja raha ekvivalentide muutus	252,987	-496,773	Movement in cash and cash equivalents
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 396,141	1 143,154	Cash and cash equivalents at the end of period

* kasum põhivara müügist 7,500 tuh kr on arvestatud ärikasumis

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

LIABILITIES AND EQUITY

	Lisad Notes	31.12.2000	31.12.1999	
Kohustused				Liabilities
Lühiajalised kohustused				Current liabilities
Võlakohustused	6			Debt obligations
Tagatisega võlakohustused		99,000	112,000	Secured debentures
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil		2 644,824	2 644,360	Current period long-term debt repayment
Võlakohustused kokku		2 743,824	2 756,360	Total debt obligations
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	1	398,362	499,865	Customer prepayments
Võlad hankijatele	7	323,014	435,738	Supplier payables
Maksuvõlad	3	417,243	369,101	Tax liabilities
Viitvõlad	8			Accrued expenses
Võlad töövõtjatele		404,466	318,392	Salary related accrued expenses
Muud viitvõlad		28,812	33,435	Other accrued expenses
Viitvõlad kokku		433,278	351,827	Total accrued expenses
Lühiajalised kohustused kokku		4 315,721	4 412,891	Total current liabilities
Pikaajalised kohustused				Non-current liabilities
Pikaajalised võlakohustused	6			Long-term liabilities
Mittekonverteeritavad võlakohustused		497,782	584,246	Non-convertible long-term debt
Pangalaenu		3 541,726	4 580,825	Bank loan
Pikaajalised võlakohustused kokku		4 039,508	5 165,071	Total non-current liabilities
Kohustused kokku		8 355,229	9 577,962	Total liabilities
Omakapital				Owners' equity
Aktsiakapital	9	900,000	900,000	Share capital
Aažio	9	155,150	155,150	Additionally paid in capital
Reservid				Reserves
Kohustuslik reservkapital		300,000	276,645	Reserve capital
Muud reservid		20 036,361	20 036,361	Other reserves
Reservid kokku		20 336,361	20 313,006	Total reserves
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		710,885	540,204	Retained earnings
Aruandeaasta kasum		2 494,915	434,459	Profit for the accounting year
Omakapital kokku	10	24 597,312	22 342,819	Total owner's equity
Kohustused ja omakapital kokku		32 952,541	31 920,781	Total liabilities and owner's equity

Aktsiakapital, aktsiad, aktsionärid

Aruandeaastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud, selle suuruseks on 900 tuh krooni. Aktsiaselts omab üht liiki nimelisi aktsiaid nimiväärtusega 100 kr, hääleaarvuga 1 hää. Aktsiate koguarv on 9000.

Aktsiate kohta peetakse aktsiaraamatut (nii elektroonselt kui paberkandjal), mille vorm ja pidamise kord on sätestatud nõukogu otsusega. Aktsiaraamatut peab juhatuse liige Nadežda Radvilavičius ja selle pidamist kontrollib nõukogu liige Genadi Vaher.

Vastavalt põhikirjale ei väljastata aktsionäridele aktsiatähti alates 1999. aastast. Aktsiaselts väljastab aktsiaraamatu teatist, milles on toodud aktsionäride kuuluvate aktsiate arv, aktsiate järjekorranumbrid ja nimiväärtus, aktsiate üldarv ning aktsionäri andmed

Aktsiate turg

Põhikirja kohaselt on aktsiad vabalt võõrandatavad, kuid võõrandamisel mitteaktsionäridele on senistel aktsionäridel ostuõigus.

2000. aastal piirdus aktsiate turg ostu-müügi tehingutega ainult aktsionäride vahel. Osteti ja müüdi 48 aktsiat ning lisaks said 171 aktsiat uue omaniku pärimise teel. Eelmisel 1999. aastal oli ostu-müügi objektiks 83 aktsiat, päriti 66 aktsiat.

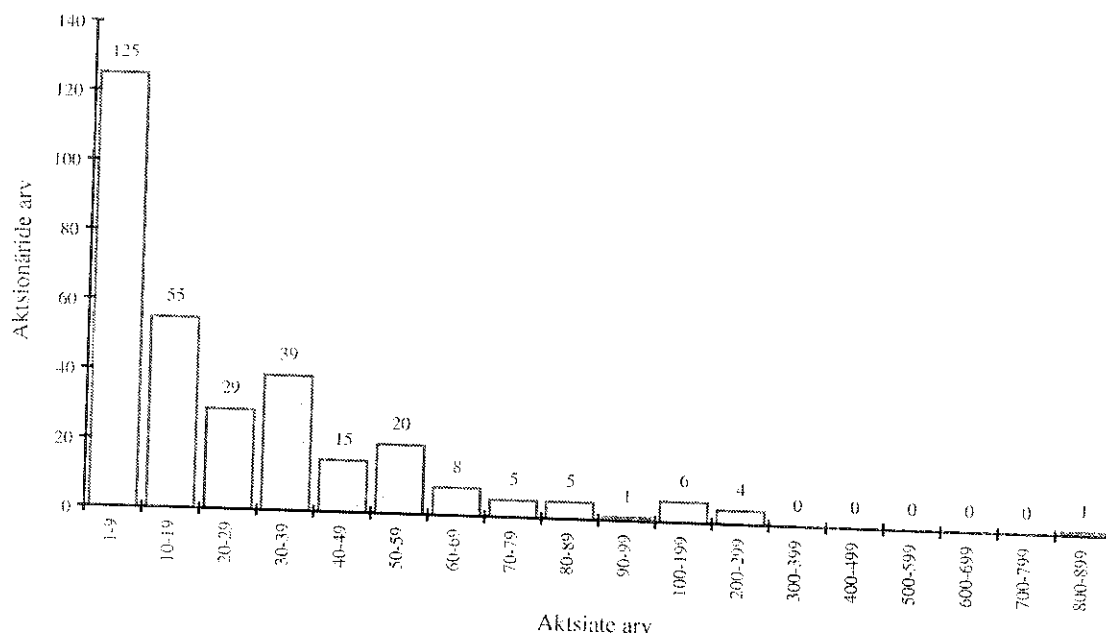
Aktsiate turuhind

Aktsiaseltsi juhatusele ja nõukogule esitatud aktsiate ostu-müügilepingute põhjal olid aktsiate hinnad vahemikus 100–400 kr. Aktsiate kogustega kaalutud keskmiseks hinnaks kujunes 288 kr/aktsia.

Aktsionärid, aktsiate jaotus

Seisuga 31.12.00 oli aktsiaseltsis 312 füüsilisest isikust aktsionäri (aasta tagasi 315 aktsionäri). Ostu-müügi tulemusel vähenes aasta kestel aktsionäride arv 4 võrra ja pärimise teel lisandus üks aktsionär. Aktsionäride üldarvust 2/3 (täpsemalt 182 isikut) omavad igaüks vähem kui 20 aktsiat.

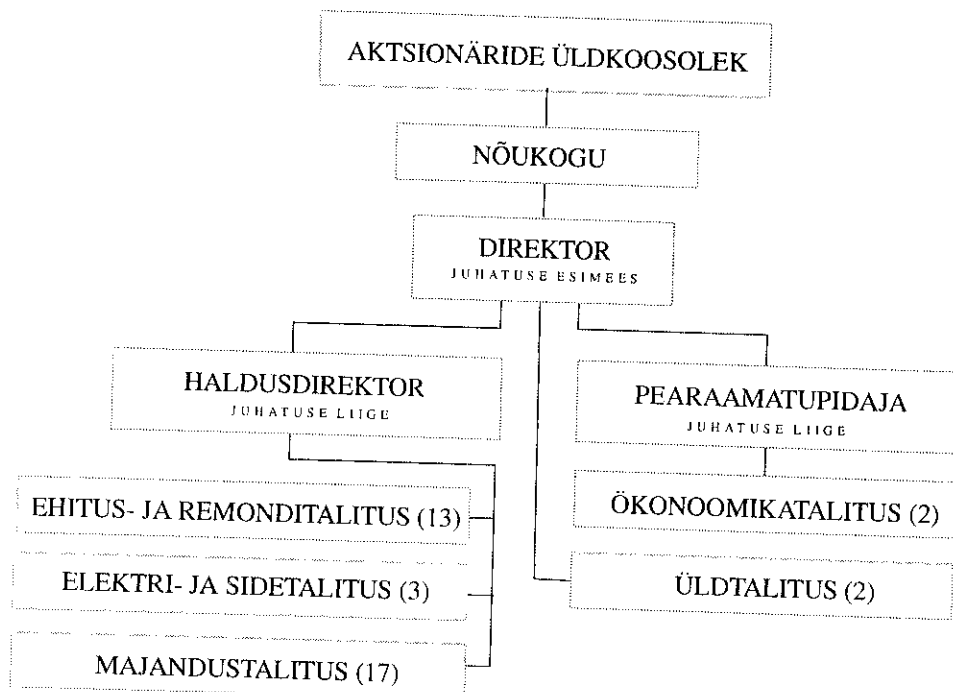
Aktsiate (aktsiakapitali) jaotus aktsionäride vahel on esitatud graafikuna käesoleval leheküljel.



Aktsiate (aktsiakapitali) jaotus aktsionäride vahel seisuga 31.12.00

Struktuur ja juhtimisskeem

2000. aastal toimus struktuuri ja juhtimisskeemi osas üks muudatus – seni eraldi talitusena olnud veevarustuse-, kütte- ja ventilatsioonitalitus ühendati ehitus- ja remonditalitusega. Selle tulemusena tekkis alltoodud struktuur ja juhtimisskeem, mis on mõnevõrra eelmisest lihtsam.



Talitusi juhatavad:

• ehitus- ja remonditalitus	Karlo Varris	alates 1992. a
• elektri- ja sidetalitus	Enno Meiusi	alates 1995. a
• majandustalitus	Raivo Ustav	alates 1999. a
• ökonoomikatalitus	Nadežda Radvilavičius	alates 1992. a
• üldtalitus	Tiiu Horn	alates 1992. a

Majanduskava põhineb eeskätt Tallinna kinnisvaraturu äripindade rendisektori turusituatsioonil. Arvestades 2001. aastaks Eesti majanduse kohta tehtud üldist positiivset prognoosi, on ka kinnisvaraturul oodata aasta kujunemist eelmisest aastast paremaks. Seda arvamust toetavad ka Laferme Keskuse andmed jaanuaris ruumide täituvuse ja renditulu kohta.

Aasta algul puudub info suuremate rendilepingute võimaliku lõppemise või katkestamise kohta aasta kestel. Eelnevalt on teada ühe suurkliendi pindade vabanemine aasta lõpul seoses oma tootmishoone valmimisega. Sellest tulenevad probleemid muutuvad aktuaalseks 2002. aasta algul, milleks valmistuda tuleb juba aastal 2001. a.

Nii nagu eelmistel majandusaastatel on ka 2001. aastal otstarbekas enne põhiliste majandusnäitajate arvsuuruste plaanmist formuleerida kvalitatiivsed ülesanded, milleks on valitud järgmised:

- parandada jätkuvalt teenuste kvaliteedi-hinna suhet, tagamaks seniste klientide säilimise ja uute klientide lisandumise, mis omakorda kindlustab renditulu taseme väikse kasvu
- tagada pangalaenuade tagasimaksed, maa järeelmaksu ja kõigi intresside tasumised tähtaegselt
- teha arendustöid (sh ehitus- ja remonditöid) ranges vastavuses faktiliste rendituludega mingil ajavahe- mikul (kuu, kvartal)
- koguda kasum, mis lisaks finantskohustuste täitmisele tagab omanikutulu 2000. aastaga samal tasemel
- suurendada renditavate pindade summaarset pindala ümberehituse ja kapitaalremondi abil P-hoone V ja II korrustel.

Loetletud ülesandeist esimesed kolm on iga-aastased püüülesanded, viimased aga jooksva aasta iseärasused.

Järgmise majandusaasta planeerimisel on nõukogu ja juhatus püüdnud arvestada lähima 3 aasta suuremate ja olulisemate finantssündmustega. Neist olulisim on 2002. aasta keskel lõppev EVP kasutusaja lõpp-tähtaeg ja sellest tulenev maa järeelmaksu ennetähtaegne lõpetamise vajadus. See kujutab endast kuni 900 tuh kroonist erakorralist väljaminekut, mistõttu 1997. aasta laenulepingu kahe kvartali pikkust võimalikku laenuvõimust oleks otstarbekas kasutada mitte 2001. vaid 2002. aastal.

Arvestades turusituatsiooni, aktsiaseltsi majandus- seisu aastavahetusel ja loetletud ülesandeid, võib planeerida 2001. a põhilisteks näitajateks tuhandetes kroonides alljärgnevad summad. Võrdluseks on korratud ka 2000. a saavutatud näitajad:

	2001. a	2000. a
• realiseerimise netokäive, sh renditulu	11 000	16 228
• kasum	2 922	2 495
• ehitus- ja remonditööde maht		
- omavahendite arvelt	4 200	4 308
- võõrvahendite arvelt	0*	1 600
• ehitus- ja remonditööde maht		
- kuludena	3 300	3 453
- parendustena	900 *	2 455
• põhivara omandamine	250 *	66

Plaanitud majandusnäitajaid iseloomustab väike kasv kõigi näitajate osas ja üksnes omavahendite kasutamine arendustegevuses. Viimane arvamus kuulub ülevaatamisele aasta jooksul tehnotrasside projekti valmimise järel. Kuna töö ja materjalid trasside teostuseks ostetakse sisse, siis oleks otstarbekas selleks kulutada võõrvahendeid. Vastava otsuse tegemisel nõukogu poolt kuuluvad põhilistest majandusnäitajatest korrigeerimisele tärniga (*) tähistatud. Teenindava panga, s.o Hansapanga valmisolek selliseks täiendavaks finantseeringuks on olemas.

Kui arendustegevus 2000. aastal oli suunatud põhiliselt väliskeskkonnale (fassaadid ja haljastus), siis 2001. aasta arendustegevus on suunatud enam sisekeskkonnale, s.o ruumide ümberehitusele ja remondile.

Olulisemad ruumigrupid, mida peaks ümber ehitama või remontima on:

- A-hoone I korrus 317 m²
- P-hoone V korrus 295 m²
- P-hoone II korrus ca 200 m²

Loetletud kolmest objektist tehakse esimene olemasoleva suurkliendi tellimustööna, teine eelneva kokkuleppe alusel kliendiga ja ainult viimane objekt pakkumisteks uutele klientidele. Selline eeltöö ja lähenemine peaks hoidma madalal kulutuste tasuvuse riski.

Loetletud suuremate objektide kõrvale tuleb loomulikult nende ruumide hooldusremont, mis võivad vabaneda senisest kasutusest ja millele leitakse uus kasutaja.

Aasta suuremate välisobjektidena võib märkida P-hoone ja V-hoone juurde uute piirdeaedade ehitust ning P-hoone sissepääsuesist kõnniteed.

Keskkonnahoid

Sõna keskkond tähistab siinkohal kõike, mis allub arvulisele kontrollile, samuti ka kõike seda, mille puhul saavad olla vaid emotsionaalsed hinnangud.

Aktsiaselts on valinud oma tunnuslauseks "asume mereäärses pargis", mis lühidalt ja konkreetselt kirjeldab keskkonda, kus asuvad Laferme Keskuse hooned. Ruumide kvaliteedi kõrval on keskkond pakutava teenuse oluliseks osaks, mis kajastub suuremal või vähemal määral ka teenuse hinnas.

Sectõttu pöörab aktsiaselts igal majandusaastal tähelepanu keskkonnahoiule ja keskkonna seisukorra parandamisele. Nii oli see ka 2000. aastal, mis oli eeskätt keskkonna visuaalse seisundi parandamise aasta. Lisaks mitme hoone fassaadi remondile ja ümberehitusele rajati A-hoonest kuni P-hooneni uus haljastus koos piirdemüüri, dekoratiivvalgustuse, piirdeaia, värava, trepi ja muu vajalikuga.

Uue igihaljaste puude ja põõsastega püsihaljastuse maksumus oli 60 tuh kr ja eelloetletud rajatistelehitistele kulutati 45,7 tuh kr.

Tagamaks ohutumat keskkonda jalakäijatele, rajati sõidutee äärde kõnnitsee A-hoonest kuni P-hooneni.

Täiesti uue ilme andis A-hoonele selle ümber rajatud suvehaljastus.

Mõningase emotsionaalse hinnangu eelkirjeldatud tööde tulemusele saab anda aruande esimesel ja viimasel lehel toodud fotode abil.

Keskkonnahoiu ühe osana täiendati jäätmemajanduse korraldust. Jäätneid koguti ja utiliseeriti vastavalt nende keskkonnamõjule. Majandusaasta olulisemad erilist käitlust nõudnud jäätmed olid elavhõbedat sisaldavad päevavalguslambid koguses 1400 tk ja 4440 l õljäätmeid, mis utiliseeriti püsilepingu alusel ettevõttega MASP.

Keskkonnahoiule pöörati tähelepanu lume- ja jäätörje viiside valimisel. Hakati jälgima kasutatavaid soola ja soola-liiva koguseid jää- ning lumetörjel. Aastas kasutati 300 kg soola ja 13 tonni liiva. Soola-reostuse vähendamiseks asendati soola-liiva kasutus osaliselt keskkonnasõbraliku, kuid veidi kallima graniitliivaga ning võimalikult suur osa jääd ja lund teisaldati.

Keskkonna teema alla kuulub ka veevõrgust saadava vee kvaliteet. Tervisekaitseinspeksioonilt tellitud vee mikrobioloogilise ja keemilise uuringu tulemused vastavad joogivee standardi EVS 663:1995 nõuetele, kuid vee kvaliteet saab olla veelgi parem.

Veest ei leitud *coli*-laadseid baktereid, keemilise koostise näitajad aga olid alljärgnevad:

Näitaja	Ühik	Tulemus	Piirnorm
■ värvus	kraadi	14	25
■ hägusus	mg/l	1,9	2,9
■ üldraud	mg/l	0,35	1,0
■ pH (laboris)		7,72	6,0–9,0
■ üldkaredus	mg-kv/l	5,0	10
■ fluoriid	mg/l	0,45	1,5

Et olla kindel vee kvaliteedis, tuleks vee uuringuid teha regulaarselt, sest Pirita tee 20 kinnistu varustamine joogiveega toimub linna vananenud veetorustikust. Õnneks on jõudnud mööda Pirita teed kulgeva linna veemagistraali ehitus aktsiaseltsile kuuluva kinnistu piirkonda, mis võimaldab juba 2001. aastal tellida projekti kinnistule uue veevarustuse ehitamiseks Pirita teele rajatud uuel magistraaltorustikult. Uus 2001.–2002. aastal rajatav ühendus kaasaegsele ringtoitega magistraaltorustikule peaks lisaks vee kvaliteedi tõusule tagama ka madalama riski veevarustuse katkestuste ja rõhuhäirete osas.

Aktsiaselts lõpetas 1999. aastal kütmisel masuudi kasutamise ja likvideeris suurima (60 t) masuudimahutitest. Kolme väiksema (aⁿ 25 t) maa sees asuva mahuti likvideerimine on plaanitud perioodil 2001–2002. Tehtud pakkumiste alusel on selle töö maksumuseks 98 tuh kr.

Aktsiaselts tasus aruandeaastal utiliseeritud jäätmete ja kanalisatsiooni eest saatemaksu 10 tuh kr. Gaasikatlamajast välisõhku eralduvaid saastekoguseid ei maksustata, kuna heitekogused on alla maksustamiskiiri. Tallinna Keskkonnaameti atmosfääriõhu kaitse osakonnalt on aktsiaseltsile väljastatud saasteluba ja kooskõlastus alljärgnevatele saastekogustele:

■ lämmastikoksiid	0,061	g/s
■ süsinikoksiid	0,061	g/s
■ lenduvad orgaanilised ühendid	0,0041	g/s.

Käesolev aastaaruanne on kolmas, kus keskkonnahoidu käsitletakse iseseisva teemana.