

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

04-05-2005

AS Laferme

39

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004. a

10037056

Miadli Juhani

KONTROLLITUD

aruandeaasta algus 01.01.04

aruandeaasta lõpp 31.12.04

KINNITATUD

AS Laferme aktsionäride korralisel ülekoosolekul 16. aprillil 2005

tegevusala EMTAK järgi:

jagu K, osa K70 "Kinnisvaraala tegevus"

- grupp K702 "Enda kinnisvara rendileandmine"
- grupp K703 "Kinnisvaraala tegevus tasu eest või lepingu alusel"

tegevusala põhikirja järgi:

- 1) äriruumide (büroo-, tootmis- ja kaubanduspindade) ja muude pindade üürimine;
- 2) äriruumide kasutusega seotud teenuste osutamine;
- 3) kinnisvara haldus, hooldus ja arendus;
- 4) ehitus- ja remonditööd

lisa 1: audiitori järeldusotsus 1 lehel

registrikood 10037056
Pirita tee 20, Tallinn 10127
tel 640 5301, faks 611 2488
e-post com@laferme.ee
www.laferme.ee

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
04-05-2005

Eessõna	2
Juhatuse pöördumine	3
Tegevusaruanne	4
Tegevus 2004. aastal	4
Kinnisvaraturg 2004. aastal	4
Aktsiaselts kinnisvaraturul	7
Kinnisvara ja selle kasutamine	8
Põhilised majandustulemused	11
Arendustegevus	14
Kliendid, klienditeeninduse areng	16
Keskkonnahoid	18
Personal ja organisatsioon	20
2005. aasta majanduskava	23
Info aktsionäridele	24
Raamatupidamise aastaaruanne	25
Juhatuse (tegevjuhtkonna) deklaratsioon	25
Bilanss	26
Kasumiaruanne	28
Rahavoogude aruanne	29
Omakapitali muutuse aruanne	30
Raamatupidamise aastaaruande lisad ja selgitused	31
Audiitori järeldusotsus	36
Kasumi jaotuse ettepanek	36
Nõukogu ja juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele	37



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

04-05-2005

Käesolev aastaraamat on mõeldud lugemiseks kõigile, kel on huvi AS Laferme kui äriühingu vastu ja tema tegevuse vastu konkreetsel, 2004. aastal, sealhulgas aktsionäridele, olemasolevatele ja potentsiaalsetele klientidele ning teistele äripartneritele.

Aktsiaselts Laferme (edaspidi aktsiaselts) tegutseb alates 1992. aastast, kandes aastail 1992–1998 ärinime TEI.

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

Aktsiaseltsi äritegevus seisneb oma kinnisvara, s.o Pirita tee 20 kinnistul paiknevates hoonetes asuvate äriruumide üürimises (rentimises), samuti ruumide kasutusega seotud teenuste (telefoniside, Internet, küte, elekter, parkimine, konverentsiteenus, reklaam, puhastusteenus jm) osutamises üürnikele.

Üürimistegevuse tagamiseks tegeleb aktsiaselts endale kuuluva kinnisvara (Pirita tee 20 kinnistu) korras- hoiuga, s.o halduse ja hoolduse ning samuti aren- dusega.

Mõlemad loetletud tegevussuunad (äriruumide üüri- mine ja nende korrashoid) asetuvad Eesti Majanduse Tegevusalade Klassifikaatori (EMTAK 2003) kohaselt jaos K osasse K70, mida nimetatakse "Kinnisvaraalane tegevus". Seejuures äriruumide üürimine seostub grupiga K702 "Enda kinnisvara rendileandmine" ning kinnisvara korrashoid grupiga K703 "Kinnisvaraalane tegevus tasu eest või lepingu alusel".

Käesolev aastaraamat sisaldab nii kohustuslikku majandusaasta aruannet kui ka muud infot aktsiaseltsi tegevuse kohta. Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamisaruandest ning lisaks neile audiitori järeldusotsusest ning kasumi jaotuse ettepanekust.

Aastaruande on koostanud juhatus ning see on läbi vaadatud ja heaks kiidetud nõukogu 03.03.05 koosolekul. Aastaruanne esitatakse kinnitamiseks aktsionäride korralisele üldkoosolekule 16.04.05.

Aastaruande on kontrollinud audiitor Tõnis Jakob (tunnistus nr 250) ja tema järeldusotsus on esitatud aruande lõpus.

Aastaraamat on koostatud eesti keeles, kuid samas on püütud anda võimalus ingliskeelsele lugejale ülevaade olulisemast. Selleks on raamatupidamise põhidoku- mendid (bilanss, kasumiaruanne, omakapitali muutuse aruanne ja rahavoogude aruanne) esitatud kahes keeles.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees



Hea lugeja !

Trüki, mida te loete on omamoodi juubeliväljaanne. Nimelt on see kümnes kord kui AS Laferme on trükisena välja andnud ühe konkreetse aasta aruande. Esimene selline trüki oli pühendatud 1995. aasta tulemustele, seekordne on pühendatud 2004. aasta majandustulemustele.

Esimesed trükised kandsid pealkirja "aastaruanne", sest reeglina sisaldasid nad üksnes aastaruandes seaduste poolt nõutud andmeid ja teavet.

Viimaste aastate trükised on kandnud nimetust "aastaraamat", kuna lisaks kohustuslikele osadele on lugejale olnud võimalik pakkuda hulga muud aktsiaseltsi tegevuse iseloomustamiseks olulist teavet.

On käibel vanasõna "aastad pole vennad". Vahel kasutame seda ilmast rääkides, vahel ütleme isikliku käekäigu kohta. Seda vanasõna võiks kasutada ka mingi äriühingu majandusaastate kohta, kui silmas pidada kaht asjaolu, et ükski majandusaasta ei ole täiesti sarnane teisega, samas võib aga eeldada majandusaastatel ka mingeid ühisjooni.

Kui aga vaadelda lähemalt seoseid üksteisele järgnevatel majandusaastatel, siis inimsuhteist sobib neid aastaid paremini küll iseloomustama ahel poeg-isa-vanaisa. Iga eelnev majandusaasta on suuresti kujundanud järgneva ja nii edasi.

Nii oli ka Laferme majandustegevuses 2003. aasta suhteliselt hea ja see lõi ka eeldused 2004. aasta tulemustele. 2004. aasta majandustulemustega võib tõesti rahul olla ja eriti veel siis, kui meenutada, et aasta kestel tuli üle elada paari senise suurtliendi lahkumine ja asendada nad uute klientidega.

04-05-2005
AS Laferme majandustulemuste vaagides ja hinnates ei või hetkekski unustada asjaolu, et äriühing on teinud otsuse töötada stabiilselt ühel piiratud turulõigul Tallinna ärikinnisvaraturul, majandades üksnes endale kuuluvat Pirita tee 20 kinnistut.

Juhatus on jätkuvalt arvamisel, et ka 2004. aasta tulemuste eest on aktsiaselts tänu võlgu kolmele sihtgrupile: klientidele, s.o üürnikele, oma personalile ja aktsionäridele.

Kasutan võimalust, et tänada Laferme Keskuse üürnikke, kes on hinnanud meie teenuseid ja kliendi-teenindust, ostes meilt seda.

Laferme personal on see, kes eelnimetatud teenuseid ja teenindust tegelikult kliendile ju osutas. Tänu Teile kolleegid!

Ladus töö ei ole võimalik ilma usalduse ja koostööta. Täna nii aktsionäre, kui ka neid esindavat aktsiaseltsi nõukogu.

Olen arvamisel, et stabiilne majandamine samaaegse arenguga jätkub ka juba alanud 2005. aastal.

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

04.09.2005
Tegevus 2004. aastal

Kinnisvaraturg 2004. aastal

Kuna aktsiaselts on keskmise suurusega ligi saja kinnisvaraettevõtte seas, siis ei ole tal võimalik turgu kujundada, vaid tuleb oma tegevuse korraldamiseks turgu tunda ja jälgida turul toimuvaid muudatusi. Seetõttu sobib käesolevasse aastaraamatusse kindlasti ühe esimese osana Tallinna ärikinnisvaraturu ülevaade aruandeaastal.

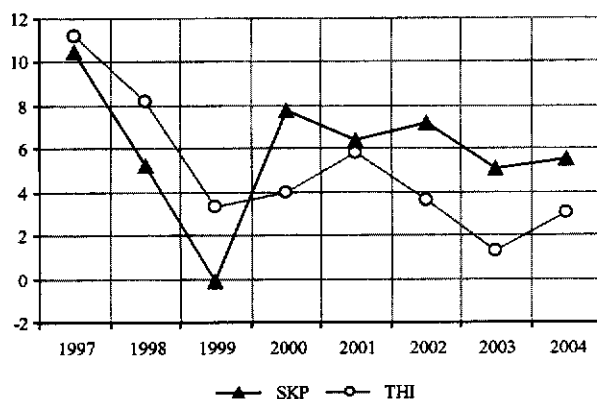
Varasematel aastatel on juhatus ise koostanud turu ülevaateid. Seekord taotledes kõrgemat professionaalsust ja sõltumatust, on seekord kasutatud Eesti ühelt juhtivalt kinnisvarabüroolt OÜ-lt Kinnisvar ekspert (BPE) tellimustööna saadud materjali.

Kontoripindade turg 2004. aastal

Kinnisvaraturg tervikuna sõltub kogu majanduse olukorrast ja kinnisvaraturuga seonduvaks loetakse järgmisi üldisi majandusnäitajaid:

- SKP (sisemajanduse koguprodukt)
- THI (tarbijahinnaindeks)
- otseinvesteeringud
- töötuse tase
- keskmise palga areng
- eluasemelaenu maht ja tingimused

Äripindade turgu mõjutavad kõige rohkem kolm esimest näitajat.



Eesti majandus kasvas 2004. aastal 5,5%, mis ületab EL-i keskmist näitajat 3,4 protsendipunkti. Viimaste aastate SKP stabiilsele reaalkasvule on kaasa aidanud Eesti ettevõtete turupositsiooni tugevnemine välis-turgudel, välisinvestorite huvi kasv siinse turu vastu ja forsseeritud tegevus Euroopa majandusliiduga ühine-miseks. 2005. aastal majanduse kiire kasvutempo prognooside kohaselt püsib – tänavu kujuneb majan-duskasvuks 5,6 ja 2006. aastal 6,0%.

Paariaastane inflatsiooni langus asendus 2004. aastal väikese tõusuga, kasvades 3%-ni, mis on EL-i keskmisest näitajast pisut kõrgem. Aasta varem oli inflatsioon Eestis kõigi aegade madalaim – vaid 1,3%.

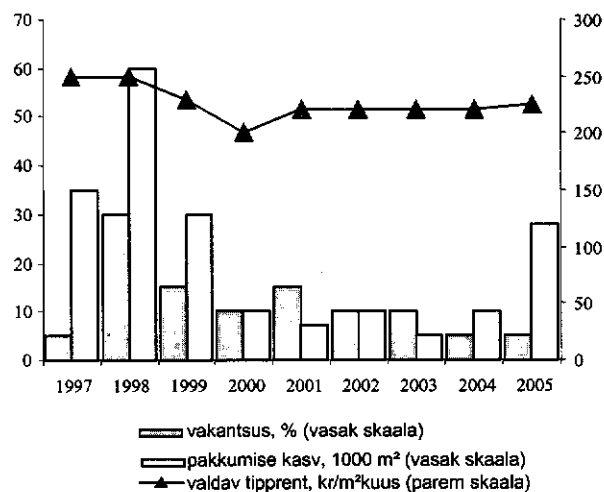
Otseinvesteeringud Eestisse toetavad muu majanduse kõrval ka kinnisvara arendust ja on viimastel aastatel olnud heal tasemel, vaatamata maailmamajanduse probleemidele. Mitmed välisettevõtted on toonud oma tootmise üle Eestisse. Nii kasvasid 2004. aastal otse-investeeringud Eestisse 2003. aastaga võrreldes ca 7,6%.

Tehingustatistikale tuginedes on kinnisvaraturg jätkuvalt kasvufaasis ja pärast Eesti liitumist EL-iga, kinnisvara hinnalangust ei toimunud. Kinnisvaraturu käive kasvas 2003. aastal lausa 31,4% ja eelmisel aastal jäi vastav näitaja esialgsete andmete kohaselt ligilähedaselt samale tasemele. Kiire käibe kasvu peamisteks põhjusteks on olnud kinnisvara hinnatõus, kõrgema väärtusega varade osakaalu kasvu (uusehitus) ja tegelikkusele vastavate tehinguhindade jõudmine statistikkasse.

Büroopindade turgu analüüsid, käsitletakse järgmisi teemasid:

- nõudlus ja pakkumine
- vakantsus
- rendimäärad *
- kinnisvarainvesteeringud (-tootlikkus)
- maa hinnad

Järgneval diagrammil on kujutatud büroopindade turu areng Tallinna kesklinnas tippkvaliteedis hoonete näitel.



* siin ja samas alajaotuses on kasutatud sõna "rent" kui üldmõistet, mis võib haarata nii üüri kui rendisuhteid

Gunnar Toomsoo

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Nõudlus ja pakkumine, vakantsus

Kuigi büroopindade turul räägitakse juba pikemat aega peagi saabuvast üleküllastumisest, pole büroode vakantsused tõusnud ja rendid langenud. Majandus kasvab, ettevõtted laienevad ja pärast liitumist EL-iga on Eesti muutunud usaldusväärsemaks, mille tulemusena on märgata välisinvestorite huvi kasvu just siinse bürooturu vastu. Seetõttu ei ole nõudluse vähenemist kaasaegsete büroopindade järele märgata ja vakantsus võib isegi langeda. A-kvaliteedis pindade vakantsus on 5% suurusjärgus. Samas on vanemate büroopindade omanikke ees ootamas rasked ajad, sest rentnikud muutuvad suureneva pakkumise tõttu üha nõudlikumaks ja eelistatakse uuemaid kvaliteetseid pindu.

Uueks trendiks on saamas büroopindade ostmise senise rentimise asemel. Kui seni on büroopindade

müük toimunud suhteliselt kaootiliselt ja üksikute pindade kaupa, siis nüüdseks on turule tulnud ka koheselt sellise suhtlusega arendusprojektidega, kus pindasid ainult müüakse. Ühe sellise näitena võib tuua Admirali Maja, mis oli ca pool aastat enne valmimist välja müüdud ja näitab ettevõtjate selget huvi investeerida büroopinda senise rentimise asemel. Hetkel Tallinnas vabu büroode müügiobjekte pakkumisel ei ole, kuigi nõudlus nende järele üha kasvab.

Büroopinna uusehitus on püsinud viimastel aastatel 10 000 m² tasemel, mida võib pidada optimaalseks. 2004. aastal lisandus Tallinna büroopindade turule ca 7 500 m² uut pinda (sh City Plaza) ja käesoleval aastal lisandub veel 28 500 m² nelja suure büroohoone näol. Järgnevalt on esitatud Tallinna uusimad ja käesoleval aastal valmivad büroohooned.

Omanik	Aadress	Büroopinna suurus, m ²	Rent, kr/m ² kuus	Märkused
OÜ Estconde-E (City Plaza),	Tartu mnt 2	5 500	165-225	valmis 2004. a kevadel, vakantsus hetkel ca 7%
OÜ Norber Grupp (Rävala Neli),	Rävala pst 4	5 300	195-220	valmib 2005. a suvel, hetkel ca 70% pinnast välja renditud
ELL Kinnisvara AS (Admirali Maja),	Ahtri 6a	8 300	—	ainult müügiks (al 16 000 kr/m ² +18%), ca 6 kuud enne valmimist kõik välja müüdud, valmib mais 2005. a
OÜ Suurmaja,	Mustamäe 46	5 400	160-200	müügiks (al 15 000 kr/m ² +18%) ja rendile, müügihuvi rentimisest suurem; hetkel rendilepingutega kaetud ca 50% pinnast ning kogu müügis olev pind broneeritud; valmib 2005. a märtsis
AS Ärimaja,	Pärnu mnt 102c/Kauba 2a	9 500	160-170	hetkel ca 80% pinnast välja renditud, valmib 2005. a juunis.

Nõutuimad büroopinnad on jätkuvalt:

- suurusega kuni 100 m²
- asukohaga CBD-s (linna keskses äripiirkonnas) või mõne suure tee ääres (nt Pärnu mnt)
- hea juurdepääsu ja parkimisvõimalustega
- renditasemega kuni 180 kr/m²

Rendimäärad

Kuna pakkumine büroopindade turul suureneb, on omanikud sunnitud oma rentnike hoidmiseks järjest enam tegema investeeringuid pinna kvaliteedi säilitamiseks ja turul on tasapisi hakanud juurduma arusaam, et haldamise paindlikkus on edukuse aluseks. Suurenenud pakkumine Tallinna büroopindade turul pole rendihindu siiani siiski mõjutanud ja need on viimaste aastate jooksul püsinud küllaltki stabiilsetena. Kesklinna kaasaegsetes büroodes jäävad rendihinnad valdavalt vahemikku 165-225 kr/m² kuus, äärealadel aga 160-200 kr/m² kuus. Üksikute objektide puhul esineb ka kõrgemat renti, ulatudes 240 kr/m² kuus.

Kinnisvaraekspert jagab Uus Maa seisukohti büroopindade rendiindeksi leidmisel. Indeksid põhinevad traditsioonilisel 100 baaspunkti süsteemil, kus aluseks on võetud 2001. aasta hinnatasemed. 2004. aastal bürooruumide rendiindeks langes 96-le.

Järgnevas tabelis on toodud büroopindade netorendihinnad 100-300 m² suurustel pindadel (kr/m² kuus) Tallinnas:

	A+	A	B	C
kesklinn	165-225	140-170	100-140	80-100
äärelinn	160-200	100-150	60-100	40-70

Kinnisvarainvesteeringute tootlikkus

Välisinvestorite huvi on seotud Balti regiooni kui tervikuga. Huvipakkuvad on eelkõige keskmise suurusega (ca 5 000 m² või pisut enam) uued rendilepingutega kaetud (rentnike kvaliteet on erilise tähendusega) objektid. Suurim ostja ja huviline on Baltic Property Trust, kes on omandanud või omandamas objekte kõigist Balti riikidest.

Büroopindade tootlus rendiobjektidena on sarnane kõigis Balti riikide pealinnades, kusjuures jätkuvalt eksisteerivad käärid omanike ja investorite ootuste vahel. Suure üldistusena võib seda kokku võtta ka nii: omanike ootus müümisel on kindlasti alla 10%, investorite valmidus sellel piiril või ülevalpool seda piiri. Tehtud on üksikuid tehinguid ja need kinnitavad kõrgema tootluse võimalikkust.

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Büroohooneid on viimastel aastatel müüdud üha enam ning lisaks riskivõtjatele-arendajatele on turule tulnud pikaajalised investorid, kes siiski loodavad suhteliselt kõrget tootlust. Enamik kaasaegseid objekte on müüdud kesklinnas (kaasa arvatud vanalinn). Renditulude põhjal leitud tootlus on viimasel 2-3 aastal olnud 10-12%. Samas on käesoleval aastal toimunud tehing ka allpool 10% piiri, kuid seda tuleks esialgu

pidada pigem erandiks kui reegliks. Enamik investoreid hindab tootluse madalaimaks piiriks 10%, mis eeldab tõeliselt head objekti (funktsionaalne ja ka muus mõttes sobilik hoone väga heas asukohas) ja korralikku rentnike kvaliteeti. Alljärgnevalt on esitatud viimaste aastate suuremate ja olulisemate ärihoonete tehingud.

Aadress	Üldpind m²	Hind mln kr	Aasta	Tootlus	Märkused	Rendilepingud
Roosikrantsi 2	10 068	?	2001	12%	uus hoone, 1997	täielikult hõivatud
Pärnu mnt 12	3 109	küsitud 41	2001	12%	renoveeritud 1995	osaliselt hõivatud
Pärnu mnt 15 **	7 241	99,3	2002	11%	uus hoone, 1997	täielikult hõivatud
Hobujaama 4	8 484	115	2003	10-11%	uus hoone, 1998	täielikult hõivatud
Tina 9	1 486	17	2003	10,5%	uus hoone, 1997	täielikult hõivatud
Rävala pst 5	6 200	136	2004	9%	uus hoone, 1997	täielikult hõivatud
Toompuiestee 33	2 485	46	2004	9-10%	renoveeritud, 2001	täielikult hõivatud
Jõe 2 ja 2a	1 788	28,4	2004	11%	renoveeritud, 1997	täielikult hõivatud

** müüdud läbi aktsiate või osakute

Maa hinnad

Kui veel mõned aastad tagasi oli maa hindade tõus korteritega võrreldes tagasihoidlik, siis nüüdseks on suur hinnatõus toimunud ka selles kinnisvarasektoris. 2004. aastal toimus suur hinnatõus nii elamu- kui ärimaa sihtotstarbega kruntide osas. Kesklinnast väljaspool logistiliselt heas asukohas paiknevate ärikruntide müügihinnad ulatuvad 1 600 kroonini ruutmeetri kohta ja tõenäoliselt tõusevad veelgi. Samas nii suurt hinnatõusu, nagu on toimunud viimase paari aasta jooksul, enam oodata pole.

2004. aasta Maa-ameti tehinguregistri andmete kohaselt toimus enamus hoonestamata ärimaa sihtotstarbe osalusega tehingutest (kokku 57) Kesklinna linnaosas (21 tehingut), järgnesid Lasnamäe (11 tehingut) ja Haabersti (9 tehingut). Nõmme linnaosas tehinguid ei toimunud. Ärimaa osas on diapasoonid kahtlemata suurimad kesklinna linnaosas, kuna see hõlmab väga erineva atraktiivsuse ja hinnatasemega piirkondi.

Pirita teel ja selle lähipiirkonnas toimus 2004. aastal Maa-ameti tehinguregistri andmetel hoonestamata ärimaaga kaks tehingut:

Aadress	Tehingu aeg	Pind- ala, m²	Müüdud pinna osakaal m²	Tehingu hind, tuh kr
Narva mnt 63/Filmi 2	27.01.04	10 358	5 179	3 620 (699 kr/m²)
Pirita tee 28	12.10.04	77 257	722	980 (1 357 kr/m²)

Ärimaa väärtuse osas on järjest enam tähtsustumas maatikuga kaasneva ehitusõiguse ulatus. Sellele tendentsile on aidanud kaasa maa pidev kallinemine,

mistõttu on mõistetud, et pelgalt maa ruutmeetri hinna baasil ei pruugi investeeringuotsuse tegemine olla adekvaatne. Samuti on ehitusõiguse ulatus oluline väga erineva hoonestatusega piirkondades, kus planeeringu kohased tingimused võivad krunditi olla väga erinevad. Eelkõige puudutab see kesklinna piirkonda, kuid samas leidub ka äärelinna piirkonnas piirkondi, kus nt erinevad piirangud võivad mõjutada ehitusõigust. Lisaks asukohale ja ehitusõigusele on oluline ka kommunikatsioonide olemasolu ning nende rajamisega seonduvad potentsiaalsed kulud.

Turuülevaatele ei saa lisamata jätta mõningaid asjaolusid, mis on seotud juba aastate 2003/2004 vahetusel väga aktuaalseks muutunud Pirita tee äärse ala ehitusõiguste alaste vaidlustega. 2004. aastal leiti olevat vajalik koostada vastava ala kohta eraldi ehitusmäärus. Määruse koostamiseks ideede ja arvamuste saamiseks, tellis linn kolmelt arhitektibüroolt ideelahendused, need aga jõudsid avalikkuse ette arutelule nii Pirita linnaosas kui ka kesklinnaosas alles 2005. aasta alguseks (vaadeldav ala kuulub osaliselt kesklinnale, osaliselt Piritalle). Ehitusmääruse sünniks arvatakse vaja olevat minimaalselt 8 kuud, seega võib seda dokumenti oodata parimal juhul alles 2005. aasta lõpuks.

Senistel vaidlustel on esinenud kaks põhiteemat: hoonestuse mahud (korruselisus) ja hoonete funktsioon (avalikud asutused või elamud). Senine asjade käik lubab eeldada, et kõnealuses piirkonnas soostutakse märksa kõrgema hoonestusega kui seni eeldati. See loomulikult tõstab ka Laferme Keskuse tänase kinnisvara hinda ja suurendab võimalikke rahavoogusid tulevikus.

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Aktsiaselts kinnisvaraturul

Kinnisvarategevus on Eestis juba mitmeid aastaid olnud selgelt eristuv äri- ja majandusharu, kus tegutsesid spetsialiseerunud ettevõtted.

Aktsiaseltsi majandustulemuste paremaks mõistmiseks on kasulik lisaks eelmises osas toodud kinnisvaraturu ülevaatele omada infot ka selle kohta, millised on teised ettevõtted sellel turul ja millised on aktsiaseltsi majandusnäitajad võrreldes teiste sama tegevusvaldkonna ettevõtete näitajatega.

Kinnisvarategevuste põhilisi majandusnäitajaid, võib leida riiklikust statistikast ja Äripäeva iga-aastastest TOP-edetabelitest. Äripäeva andmebaasi eeliseks võrreldes Eesti Statistikaameti (ESA) andmetega on andmete individualiseeritus, s.o seotus konkreetse ettevõttega, aga samuti väga selge ja kitsas ettevõtete valik ning ligi pooleaastane ajaline edumaa.

2004. a IV kvartalis reastas Äripäev juba seitsmendat aastat järjest kinnisvarategevõtteid eelmise, s.o 2003. a majandusnäitajate järgi. Aktsiaselts on oma andmetega olnud esindatud kõigil aastail.

Osalevaid ettevõtteid oli seekord 95, s.o viie võrra rohkem kui eelmisel aastal. Muutused ettevõtete koosseisus olid seekord mõnevõrra väiksemad kui eelmisel aastal. Uusi ettevõtteid oli 23, s.o 24% osalejatest.

Ettevõtteid võiks tinglikult käibe suuruse järgi jagada suurteks (üle 50 mln kr), keskmisteks (10–50 mln kr), ja väikesteks (kuni 10 mln kr): 95 ettevõttest 47% olid seekord väikeettevõtted, 47% keskmised ja 6% suured. Seega on osalejad põhiliselt keskmised ja väikeettevõtted.

Aktsiaselts oma 16,5 mln kr käibega paigutus 38-ndaks (eelmisel aastal 39), s.o keskmiste ettevõtete keskele.

Äripäeva TOP nimistu koostamise meetodika seisneb ettevõtete reastamises kahanevas järjestuses kuue alljärgneva majandusnäitaja järgi:

- realiseerimise netokäive (tuh kr)
- käibe kasv (kordades)
- puhaskasum (tuh kr)
- kasumi kasv (tuh kr)
- rentaablus (%)
- omakapitali tootlikkus (%)

Äripäeva üldine TOP-nimistu kujuneb selliselt, et koht mingi näitaja järgi annab ettevõttele vastava arvu punkte. Liites kõigi kuue näitaja punktid, reastatakse ettevõtted punktisummade kasvavas järjekorras. Mida väiksem punktisumma, seda parem ettevõte.

TOP95 esimesed kolm kohta hõivasid 2004. aastal:

- Tirs Kinnisvara Halduse AS
- KC Grupp AS
- Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS

Aktsiaseltsi koht üksikute näitajate järgi ja kohta, näitajate kogumi alusel viimasel viiel aastal (1999–2003) on koondatud lehekülje lõpus esitatud tabelisse.

Lisaks Äripäevas avaldatud ettevõtete järjestusele eeloleatud näitajate järgi, on aktsiaselts ise koostanud veel ühe järjestuse bilansi mahu (alates 2002. aastast on selle asemel omakapital) järgi, mis peaks aitama lahti mõtestada ettevõtte näitajad. Juhul, kui kasutada sama skaalat kui käibe puhul, asetub aktsiaselts oma 80,2 mln kr omakapitaliga 2004. a keskmiste ja suurte ettevõtete piirile.

Kuidas hinnata aktsiaseltsi 43 kohta TOP-nimekirja 95 ettevõtte hulgas? Kindlasti heaks ja loomulikuks, arvestades, et aktsiaselts on keskmise suurusega ettevõte ja et majandusnäitajates ei esine suuri kasvu- ja langusvõlvaid ning, et see on tosin positsiooni parem kui eelmisel aastal.

Samas ei maksa selliseid TOP-nimekirju üle tähtsustada, sest nende koostamise meetodika on üsna vaieldav. Nii annab Äripäeva poolt kasutatav reastamise meetodika oma olemuse tõttu alati eelised, kas suurtele firmadele, kellel on absoluutväärtuses suured käibed ja kasumid ning muutused ei ole suured, või siis väikestele firmadele, kellel on võimalikud ülisuured muutused käibes ja kasumis, kusjuures käibe ja kasumi absoluutväärtused võivad olla tagasihoidlikud.

Aktsiaselts ei kuulu paraku kumbagi äärmuslikku rühma ja eristub paljudest teistest ettevõtetest pigem majandusnäitajate stabiilsusega.

Tõsisemat võrdlusmaterjali leiab selliste konkreetsete ettevõtete nagu ETK Maja, Norma Maja, Flora Maja jt majandusnäitajatest, kuna nende ettevõtete tegevus on kõige lähedasem aktsiaseltsi tegevusele, s.o oma kinnisvara üürimisele ja korrashoiule.

Näitaja	2003. a		2002. a		2001. a		2000. a		1999. a	
	suurus	koht näitaja järgi	suurus	koht näitaja järgi	suurus	koht näitaja järgi	suurus	koht näitaja järgi	suurus	koht näitaja järgi
realiseerimise netokäive (tuh kr)	16 496	38	15 774	39	17 163	27	16 228	20	15 625	13
käibe kasv (kordades)	1,05	44	0,92	66	1,06		1,04	42	1,04	29
puhaskasum (tuh kr)	3 576	38	2 931	37	4 069	20	2 495	17	434	16
kasumi kasv (tuh kr)	644	42	-1 138	78	1 574	25	2 061	17	23	30-31
rentaablus (%)	21,67	41	18,58	39	23,7	27	15,37	29	2,78	27
omakapitali tootlikkus (%)	10,44	63	9,41	61	11,75		7,69	45	1,34	34
koht näitajate kogumi alusel	–	43	–	54	–	18	–	22	–	22
bilansi maht (tuh kr)	–	–	–	–	34 622	12	32 953	12	31 921	12
omakapital (tuh kr)	34 245	24	31 150	23	–	–	–	–	–	–

Kinnisvara ja selle kasutamine

Aktsiaseltsi majandustulemuste kergemaks mõistmiseks, lisaks eelpool toodud ärikinnisvaraturu ülevaatele, tuleb omada ka ülevaadet konkreetsest kinnisvarast, Pirita tee 20 kinnistust, millel põhineb aktsiaseltsi äritegevus.

Kinnisvara asukoht

Klassikalise suhtumise järgi kujundab kinnisvara väärtust eeskätt asukoht, s.o keskkond, kus kinnisvara asub. Üürivate äripindade puhul võiks sõna "väärtus" asendada "tootlusega", mis oleks aga lihtsustatud lähenemine. Lõigu alguses toodud postulaat oleks märksa tõesem, kui sellele lisada "võrdväärsete muude omaduste puhul".

Pirita tee 20 kinnistu asub Tallinna administratiivse jaotuse järgi kesklinna halduspiires. Samas asub kinnistu linna asumiteks jagunemise skeemi kohaselt Kadriorus (Kadrioru ja Pirita piirimail). Kinnistu asukohta määratlevad selgelt ühelt poolt Pirita tee ja teiselt poolt naabruses asuv lauluväljak. Kinnistu ümbruskonda iseloomustab kaks olulist looduslikku erisust – meri ja parkmets. Mõlemad on hästi näha ja äratuntavad käesoleva aastaraamatu esimesel fotol – kogu piirkonna aerofotol. Siit tuleneb ka Laferme Keskuse tunnuslause – "Asume mereäärses pargis". Eriline asukoht, sh suurepärased vaated merele, Tallinna City'le ja vanalinnale, aga ka linna keskmisest palju puhtam õhk, paremad liiklus- ja parkimisvõimalused, annavad äripindade üürikonkurentsist teatavad eelised.

Kinnisvara koosseis

Kinnisvara võib liigitada kolmeks osaks: maa (krunt), hooned ja rajatised. Krundist ja sellel paiknevatest hoonetest annab ülevaate kinnistu põhiplaan, mis on toodud käesoleva aastaraamatu tagakaane siseküljel.

Maa

Maa (krunt) kui äritegevuse aluseks olev kinnisvara on olnud muutumatu suurusega ja selle pindala on 20 638 m², s.o veidi üle 2 ha.

Tallinna linnakohus

Samas on 2000. aastal kehtestatud kinnistu detailplaneeringus ette nähtud neli võimalikku põhimõttelist muudatust krundi piiride osas krundile korrapärasema kuju andmise eesmärgil, mille tulemusel suureneks veidi ka pindala.

Need muudatused on: üks ajutise katastriüksuse (1A) ost linnalt (riigilt) ja kolm maaostu (katastriüksused 1B, 1C ja 2A) naaberkinnistute Pirita tee 22 ja Pirita tee 26 omanikelt.

2004. aastaks olid oma aktuaalsuse kaotanud piiri-korrektsoonid katastriüksuste 1B ja 1C abil, kuna eesmärgiks olnud uus krundipiire sai lahendatud muude vahenditega.

Järgnevatel aastatel jääb lahendada ajutiste katastriüksustega 1A ja 2A seonduvad krundi piiride ja maa korrektsooni küsimused.

Hooned

Hooned on loetletud tabelis käesoleval lk-l koos oma põhiandmetega. Hoonete nimistus mingeid olulisi muudatusi 2004. aasta kestel ei toimunud. Kuni aasta lõpuni säilis kinnistul (samuti pindade arvestuses) N-hoone, mis oli plaanis lammutada esimesena detailplaneeringu realiseerimise käigus. N-hoone on puitkonstruktsiooniga füüsiliselt täiesti amortiseerunud abihoone, mida seni kasutati laopinnana. Hoone õnnestus põhiosas tühjendada igasugustest laojääkidest selleks, et 2005. aastal lammutusloa saamise järel see ka likvideerida.

Eelnimetatud tabelis toimusid aruandeaastal üksikud väheolulised muudatused hoonete kogupindades, mis tekkisid remondi ja ümberehituste käigus, kas seniste vaheseinte likvideerimise tulemusel või vastupidi, täiendavate vaheseinte lisandumisest.

	Hoone tähis	Kogu-pind, m ²	Korruste arv	Hoone renoveeritus	Hoone staatus detailplaneeringu järgi
1	A	666,0	2	katus, välisseinad, ruumid 100%	säilib
2	C	1 247,4	1-3	katus	likvideeritakse
3	E	736,5	2	katus, välisseinad, ruumid ja tehnosüsteemid 100%	likvideeritakse
4	F	41,8	1	katus, välisseinad	säilib
5	G	163,8	1	katus, välisseinad	säilib
6	K	214,4	1	katus, välisseinad, ruumid	likvideeritakse
7	L	43,1	1	sokkel	likvideeritakse
8	M	269,3	1	–	likvideeritakse
9	N	457,6	1	–	likvideeritakse
10	P	5 968,7	4-6	katus, välisseinad, ruumid 80%	säilib
11	R	476,4	2	valikuliselt	likvideeritakse
12	S	115,8	1	katus, välisseinad	likvideeritakse
13	T	1 829,5	3	katus, välisseinad, ruumid 100%	säilib
14	U	66,5	1	–	likvideeritakse
15	V	72,8	1	katus, välisseinad, ruumid 100%	säilib
16	X	24,5	1	–	likvideeritakse
17	Y	36,6	1	–	likvideeritakse
18	Z	3,5	1	–	likvideeritakse
	Kokku	12 434,2			

Nagu eelpool nimetatud, on aktsiaseltsi põhitegevus pakkuda äripindade üürimisteenust. Üürivad pinnad asuvad pea kõigis eeltoodud tabelis esitatud hoonetes, kuid pindade kasutusvõimalused on tulenevalt hoonete ja ruumide kvaliteedist ning muudest näitajatest väga erinevad. Laferme Keskuses on esindatud enamik tüüpilistest äripindade liikidest:

- büroopinnad
- tootmispinnad
- laopinnad

2004. aastal vähenesid kaubanduspinnad P-hoones. Büroopinnad asuvad A-, L-, P-, T- ja V-hoones, tootmispinnad P-hoone uue osa III ja IV korrusel ning G-, R-, S- ja C-hoones, laopinnad C-, M-, X- ja Y-hoones. Põhilised üüriobjektid on büroo- ja tootmispinnad. Laopinnad ei ole nende vähesuse tõttu iseseisvaks üüriobjektiks, vaid abipindadeks tootmispindade kasutamisel.

Senine üldine põhimõte üüripindade kasutusviisides – suurendada büroopindu kõigi teiste liikide arvelt – jätkus ka 2004. aastal. Vähenesid kaubandus- ja laopinnad ning suurenesid büroopinnad.

Kõigi kasutusvariantide puhul võib eristada ruumide kvaliteeditasemeid. Eesti kinnisvaraturul on lähtuvalt ruumide (hoone) kvaliteedist levinud järgmine liigitus:

A+-kvaliteet – hooned, mis sisaldavad kõiki või peaaegu kõiki vajalikke kaasaegseid tehnilisi seadmeid (side- ja valvesüsteemid, kliimaseadmed jm), on optimaalse ruumiplaneeringuga ja hea imagoga, üürnikele pakutakse vajalikke lisateenuseid;

A-kvaliteet – uued või renoveeritud kaasaegse siseviimistlusega pinnad. Veidi madalam kui A+ kvaliteet;

B-kvaliteet – valdavalt nõukogudeaegsed ehitised, mille ruumiplaneering, seisukord ja viimistlus ei vasta tänapäeva nõuetele;

C-kvaliteet – amortiseerunud hooned, mille siseviimistlus, vee-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemid on tugevalt kulunud;

Laferme Keskuses ulatub büroopindade kvaliteet A-tasemest T-hoones B-tasemeni A-hoones ja P-hoones ning C-tasemeni C-, L- ja R-hoones. Kaubandus-, tootmis- ja laopindade kvaliteet jääb kitsamasse vahemikku, ulatudes B-st kuni C-ni.

2004. aasta kestel tõusis ruumide kvaliteeditase kõigis neis hoonetes, kus tehti remonti, mille tase ületas hooldusremondi taset. Selliseid töid tehti hoonetes A, P ja K. Eraldi tuleks esile tuua E-hoone ruumide kvaliteedi ja kasutusfunktsiooni osas toimunud muudatusi.

Ruume E-hoones (ca 736 m²) kasutati varem tootmispinnana ja tootmisega seotud olme- ning kontori-ruumidena. Olles pikaajaliselt ühe üürniku kasutuses, ilma üürniku poolt hooldusremonti tegemata, oli ruumide seisund hoones halb, vastates vaevalt C-kvaliteeditasemele.

Senine üürnik lõpetas 2004. aastal ruumide kasutamise, viies kogu tootmise selleks sobivatesse ruumidesse. Hoonele leiti uus kasutus põhiliselt bürooruumidena ja osaliselt laopinnana. Uuskasutuse eel hoone rekonstrueeriti sisemiselt täielikult – asendati tehnosüsteemid (küte, vesi, kanalisatsioon, elektri tugev- ja nõrkvoolusüsteemid) ning viimistleti uuesti kõik ruumid, sh ehitati välja kaasaegsetele nõuetele vastavad WC-d ja duširuumid.

E-hoone ruumide kvaliteeditase vastab pärast rekonstrueerimist kvaliteedile B+. Kulud hoone kvaliteeditaseme tõstmiseks, st rekonstrueerimiseks peavad end ära tasuma kolme-aastase kasutusajaga.

Põhimõtteliselt kuulub E-hoone detailplaneeringu järgi samuti lammutatavate hoonete hulka, olles neist suurima kasutusväärtusega. Kolme-aastane uuskasutuse minimaalne aeg tulenes nõukogu otsusest, mis langetati arvestades uushoonestuseks vajalikku vähimat ettevalmistusperioodi.

Laferme Keskuse äripindu jääb ka 2004. aasta lõppedes iseloomustama ruumide kvaliteeditasemete laiad piirid, kuna mitteperspektiivsetesse hoonetesse ei ole mõtet teha olulisi investeeringuid ruumide kvaliteedi tõstmiseks.

Rajatised

Rajatistest käsitleti 2004. a raamatupidamisarvestuses iseseisvate ühikutena järgmisi:

- elektri nõrkvoolu välispaigaldise liinid
- elektri tugevvoolu välispaigaldise liinid
- elektrialajaam 6/0,4 kV
- veevarustustorustik
- kanalisatsiooni- ja sadeveetorustik
- küttegaasipaigaldis
- kütetorustik
- masuudimahutid
- piirdeaed
- parklad ja teed
- tenniseväljak

Suurim muudatus rajatiste osas 2004. aastal oli autovärava kõrval territooriumil paikneva parkla kapitaalremont, mille käigus saadi ca 28 kvaliteetset märgistatud ja valgustatud parkimiskohta. Parkla juures korrastati ka haljastus. Renoveeritud parkla leiab intensiivset kasutamist, mis kergendab olukorda muudes parkimispaikades territooriumil.

Kinnisvara kasutus

Maa kasutus.

Kogu krundi pind jaguneb hoonetealuseks (kokku ca 6 480 m²) ja muuks pinnaks. Muud pinda kasutatakse:

• parklatena	4 179 m ²
• teedena	5 090 m ²
• haljasaladena	2 954 m ²
• tenniseväljakuna	552 m ²
• muu territooriumina	1 384 m ²



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Hoolduse osas peab välja tooma, et aktsiaselts on olnud sunnitud hooldama ka ca 3 300 m² krundivälisest territooriumi, milleks on tänava sõidutee ja kõnnitee. Seda põhjusel, et linn on jätnud siin oma kohustused täitmata, kliendid vajavad aga normaalseid parkimistingimusi.

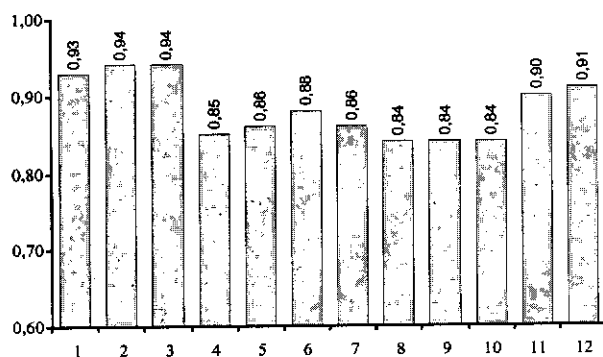
Hoonete (ja ruumide) kasutus.

Hoonetes asuvaid ruume võib kasutajast lähtuvalt liigitada kolme põhigruppi: üüritavad, üldkasutatavad ja omakasutuses olevad, mida võiks tinglikult tähistada kreeka tähtedega vastavalt α , β ja γ . Kogupind ($\alpha + \beta + \gamma$) ja selle jaotus põhigruppide vahel on olnud aasta jooksul suhteliselt stabiilne, mistõttu kogupind jagunes 2004. a lõpus liikide vahel järgmiselt:

• üüritavad	$\alpha = 79,5\%$
• üldkasutatavad	$\beta = 9,5\%$
• omakasutuses olevad	$\gamma = 11,0\%$

Väiksemad muudatused pindade kasutuses on tingitud põhiliselt kahest asjaolust. Esiteks, kui E-hoonet kasutas varem üks üürnik, st tema kasutuses oli 100% hoone üldpinnast, siis uuskasutuse puhul on 2–3 üürnikku. Selle tulemusena hoone kogupinnast muudeti osa pinda üldkasutatavaks (trepikoda ja WC-d) ning vähesel määral ka omakasutavaks (tehnosõlm). Teiseks, alustati 2004. a II poolaastal laferme talituste kasutada olevate töökodade koondamist ühte hoonesse, s.o K-hoonesse. Selle protsessi tulemusena tervikuna, peaks umbes 100 m² seni omakasutuses olevat pinda muutuma üüritavaks pinnaks.

Üüritavad ruumid α jagunevad üüris olevaiks α_1 ja vabadeks α_2 . Suhe $\alpha_1 : \alpha$ on tuntud kui ruumide täituvustegur, mis on üks olulisi näitajaid kinnisvarafirma töös. Selle näitaja igakuulised arvanded aruandeaastal on kujutatud järgneval diagrammil.



Üüritavate ruumide täituvustegur kuude lõikes 2004. aastal

Täituvusteguri muutused eri kuudel olid piirides 0,84–0,94 ja 2004. a keskmine täituvustegur oli 0,88, mis on pisut väiksem kui 2002. a (siis oli see 0,92).

Kinnisvaraturu ülevaadetes on tihti juttu ka täituvusteguri vastandväärtusest, milleks on vakantsiprotsent. Seega täituvustegur 0,88 tähendab 12%-list vakantsi.

Täituvusteguri langus 2004. aastal oli tingitud põhiliselt E-hoone üürniku vahetusest (ja) N-hoone järkjärgulisest vabastamisest.

Seoses E-hoone uuesti kasutuselevõtuga, tõusis täituvustegur 2004. aasta lõpul oma tavatasemeni (~0,91).

Kui võrrelda eeltoodud arvandmeid turuülevaadete näitajatega, siis võib järeldada, et aktsiaseltsi üüritavate ruumide täituvus oli turu keskmisel tasemel. Siinjuures on oluline arvestada, et teatud hulk ruume peab olema vaba järkjärgulise renoveerimis- ja rekonstrueerimistööde tõttu, mis on aktsiaseltsi üheks eripäraks.

Otsides kokkulangevust täituvusteguri muutuste ja üüritulu vahel mingitel konkreetsetel kuudel, ei ole see seos alati ühene, kuna üüritulu ei sõltu ainult ruumide täituvusest, vaid ka kasutatavate ruumide ja vabade ruumide üüritasemest.

Suhteliselt suure osa aktsiaseltsi omakasutuses olevaist ruumidest moodustavad ruumid, mis on omakasutuse alla paigutatud tinglikult, sest neis ruumides paiknevad alajaam, elektrikilbid, telefonijaamad, gaasikatlama ja, küttesõlmed jm seadmed, millega tagatakse üüritavate ruumide kasutamiseks vajalikud teenused.

Omakasutuses olevatest ruumidest teise osa moodustavad haldustegevuses vajalikud bürooruumid ja kolmanda osa tootmisruumid (puidutöökoda, plekksepatöökoda jt) ning laoruumid, mis on vajalikud kinnisvara hooldus- ja arendustegevuseks.

Rajatiste kasutus.

Rajatiste otstarve nähtub juba nende nimetustest ning enamuse rajatistest ei oma eraldi majanduslikku väljundit, vaid toetavad ruumide kasutuseks vajalikke teenuseid (küte, elekter, side). Üksnes parklad ja tennisväljak on otsese majandusliku väljundiga.

Alates 2003. aastast on kõik eelkirjeldatud üksikud kinnisvaraobjektid kvalifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks, tulenevalt selle vara kasutuse põhiviisist, s.o on üürileandmisest.

Olulisemad muutused kinnisvara koosseisus, koguses (ruumide pindalas) ja kvaliteedis (mis omakorda määrab üüri taseme) seisavad aktsiaseltsil ees järgnevatel tegevusaastatel ning tulenevad detailplaneeringu rakendamisest. Detailplaneeringu elluviimisel esmalt kinnisvara kogus väheneb lammutatavate hoonete arvel ja seejärel suureneb nii kogus kui kvaliteet uue hoonestuse näol.

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Põhilised majandustulemused

2004. aastaks oli müügitulu ja muud majandustegevuse põhinäitajad kavandatud toetudes eelneva, s.o 2003. aasta tegelikele tulemustele ja selle info põhjal, mis oli eelnevalt ette teada muudatustest lokaalsel Laferme Keskuse turul, st ruumikasutuses. Plaanilised näitajad olid suhteliselt konservatiivsed.

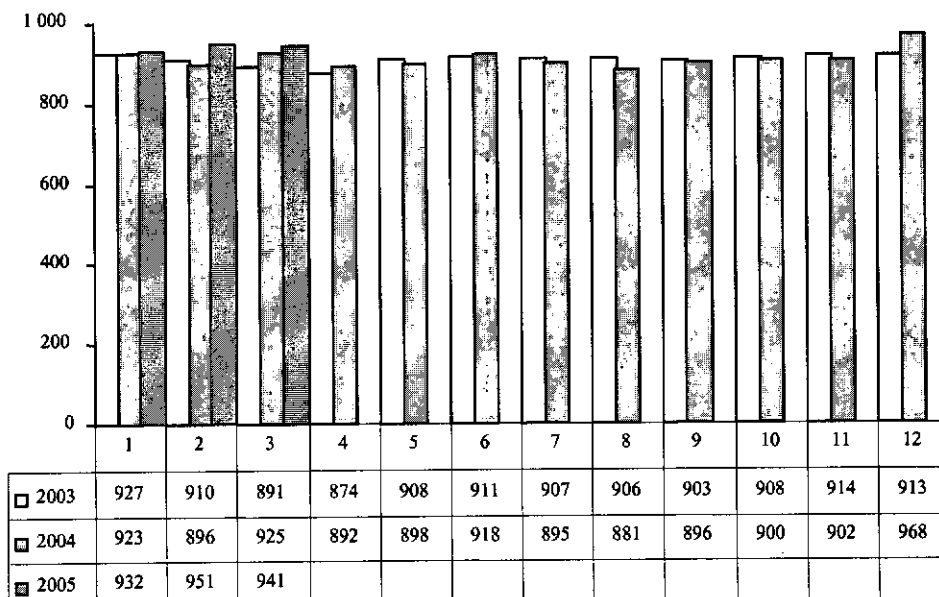
Plaanitud ja tegelikult saavutatud näitajad on koondatud järgnevasse tabelisse, kuhu on võrdluseks paigutatud ka eelneva, s.o 2003. aasta tulemused.

Näitaja	2003. a	2004. a	
	tulemus	plaan	tulemus
müügitulu	16 496	15 200	15 645
sh üüritulu	10 868	10 000	10 895
kasum	3 575	2 900	2 531
ehitustööde maht omavahenditest võõrvahenditest	4 781 0	4 000 0	4 295 0
ehitustööde maht kuludena parendustena	3 607 1 174	3 200 800	* 4 295 0
põhivara omandamine	932	300	741

* kogu ehitustööde mahtu kajastati üksnes kuludena tulenevalt üleminekust õiglase väärtuse meetodile kinnisvarainvesteeringute kajastamisel

Lühike üldmulje 2004. aastal saavutatud majandusnäitajate kohta oleks järgmine:

- müügitulu (sh üüritulu), kasum ja ehitustööde maht kujunesid lähedasteks plaanitud summadele
- põhivara omandati plaanitud oluliselt enam



Üüritulu (tuh kr) kuude lõikes ajavahemikul jaanuar 2003 kuni märts 2005

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

2004. aasta majandustulemusi mõjutas teatud määral kinnisvarainvesteeringute kajastamise meetodi muutus – kui 2003. aastal oli kasutusel soetusmaksuse meetod, siis 2004. aastal mindi üle õiglase väärtuse meetodile. Selle tulemusel on üksikasjalikumalt näha raamatupidamise aruande põhidokumentides – kasumiaruandes ja bilansis ning sellest on lähemalt juttu allpool.

Alljärgnevalt on majandusnäitajaid vaadeldud üksikasjalikumalt, esitatud on näitaja muutused viimase viie tegevusaasta kestel.

Müügitulu

Kuni 2003. aastani nimetati müügitulu realiseerimise netokäibeks. Müügitulu oli planeeritud 2004. aastaks mõnevõrra (8%) väiksem summa kui oli 2003. aastal. Faktiliselt saavutati aga 3% plaanist enam.

Müügitulu üks põhiosa – üüritulu oli 2004. aastaks plaanitud samuti 8% väiksemana võrreldes 2003. aastaga. Tegelikult saadi üüritulu isegi veidi suurem summa kui 2003. aastal ja see ületas 9% plaanitud tulu.

Mõistmaks muudatusi müügitulus, on otstarbekas süveneda selle struktuuri.

Müügitulu jaguneb regulaarseks ja ühekordeks. Regulaarse müügitulu koostisosadeks on omakorda üür ja regulaarsete (igakuulised) ruumide kasutusega seotud teenuste tasud (elekter, küte, telefonise, Internet jm).

Ühekordse müügitulu moodustavad teenuste tasud, mis ei oma igakuulist korduvat iseloomu (näiteks telefonide liitumistasud, parkimiskaartide müük, klientide tellimused ruumide remondiks ja ümberehitamiseks).

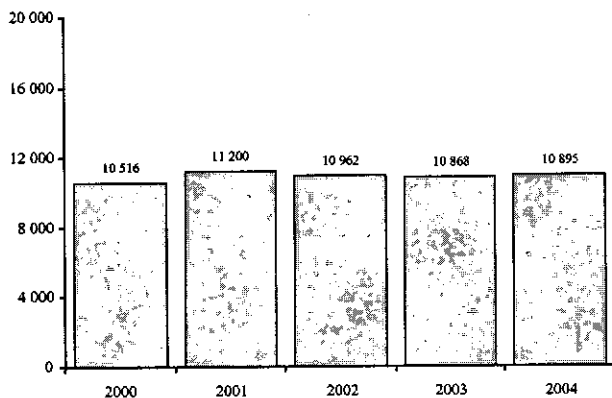
2004. aastal moodustas müügitulust regulaarne osa 95% ja ühekordne osa 5%. Samad näitajad 2003. aastal olid 93% ja 7%. Siit järeldub, et 2004. aastal ühekordne müügitulu mõnevõrra vähenes.

Regulaarse müügitulu enda struktuuris, s.o üüri ja teenustasude vahekorras, toimus samuti väike nihe. Kui 2004. aastal moodustas üür müügitulus ca 73% ja teenustasud 27%, siis aasta varem olid vastavad arvud 71% ja 29%, mis tähendab, et üüri tähtsus veidi tõusis ja teenustasude roll vastavalt langes.

Teenuste maht on sõltuv klientide momendivajadustest (näiteks sideteenused) ja ei ole aktsiaseltsi poolt otseselt mõjutatav.

Positiivne fakt on aga asjaolu, et 2004. aastal oli üüritulu stabiilne ja isegi väikese kasvuga.

Kuna üür moodustab suurima osa müügitulust ja samas on kõigi arenguprojektide ning tööde finantsallikaks, siis väärivad äratoomist aegridadena tema muutused aruandeaasta kestel kuude kaupa viimasel paaril aastal (vt diagramm lk 11) ja ka aastate kaupa viimasel viiel aruandeaastal (vt järgnev diagramm).



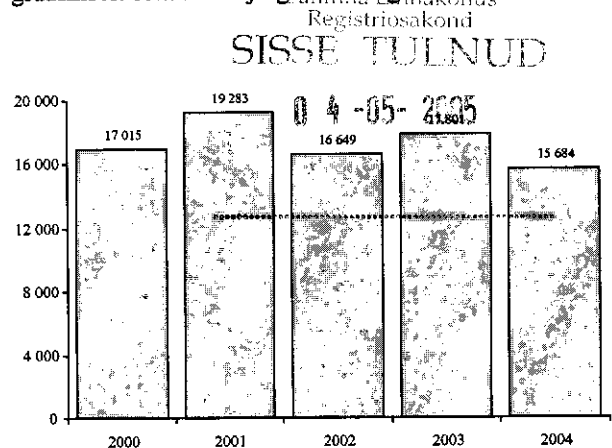
Üüritulu (tuh kr) aastatel 2000–2004

Üüritulu muutus 2004. aasta eri kuudel, peegeldas selgelt suurl klientide vahetusi.

Üüritulu aastate lõikes aga on olnud üsna stabiilne ja seda eriti viimasel kolmel aastal. See on seletatav üüritava kinnisvara hulga kindla suurusega ja samuti üüritasemete ja üüri ruumide täituvusteguri stabiilsusega.

Eelkirjeldatud müügitulu moodustab põhiosa (99,8%) aktsiaseltsi ärituludest. Ülejäänud 0,02% ärituludest andsid viivised klientide maksetähtaegade ületamisest.

Äritulude aegrida viimasel viiel tegevusaastal on graafiliselt esitatud alljärgneval diagrammil.



Äritulud (tuh kr) aastatel 2000–2004

Kuni 2003. aastani võis aktsiaseltsi äritulu ja kogutulu lugeda ligikaudu võrdseks ehk teisisõnu finantstulu praktiliselt puudus. 2003. ja 2004. aastal see lähene mine ei ole enam õiguspärane, finantstulu moodustab juba äramärkimist vääriva osa, ca 3% kogutuludest.

See tuleneb asjaolust, et alates 2003. aastast finants-investeeringuid kajastatakse nende õiglases väärtuses ja 2004. aastal aktsiaselts suurendas oma finants-investeeringute mahtu ca 1 mln krooni võrra.

Kasum

2004. aastal ei ole enam vajadust kõneleda kahest erinevast kasumisummast, s.o tavapärasest raamatupidamislikust kasumist, mis sisaldab ka kapitaliseeritud väljaminekuid ehk parendusi, mis olid tehtud hoonetele ja rajatistele ning nn tingkasumist, s.o kasumist kui kõik sellised parendused oleks jäänud üksnes kuludeks. See 2004. aasta muudatus tuleneb üleminekust õiglase väärtuse meetodile kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Nimelt erinevalt soetusmaksumuse meetodist ei arvestata vastavalt RTJ6-le õiglase väärtuse meetodi kasutuse korral ei parendusi ega ka amortisatsiooni kinnisvarainvesteeringutele.

Sellise muudatuse mõju aga konkreetse 2004. aasta kasumile osutus arvuliselt mitte väga suureks, kuna parenduste maht ja amortisatsioon kinnisvarainvesteeringutele olid 2004. aastal vastavalt 1 468 ja 1 205 tuh kr. Selline suhe mõjutas raamatupidamislikku puhaskasumit 2004. aasta aruandes 263 tuh kr võrra vähenemise suunas.

Küll aga mõjutas üleminek õiglase väärtuse meetodile väga tugevasti raamatupidamisaruande teist põhidokumenti bilanssi, suurendades kinnisvara investeeringute väärtust ca kaks korda bilansi varade poolel ja omakapitali bilansi teisel poolel.

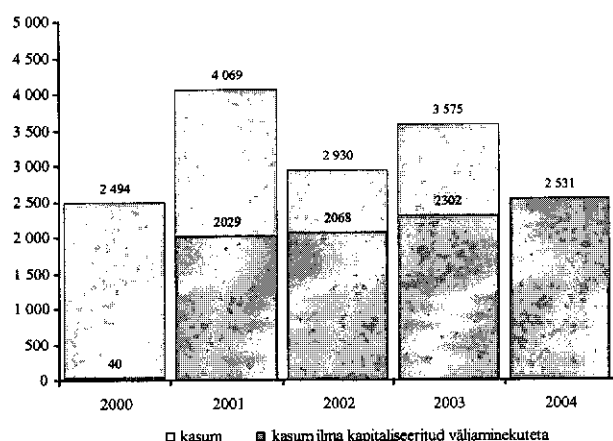
Kasumi aegrida viimasel viiel tegevusaastal on esitatud diagrammil lk 13.

Gunnar Toomsoo

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Aastatel 2000–2003 on diagrammil kasumist osa märgistatud heledamalt, s.o parenduste summa, mis küll kajastus kasumis, kuid füüsilist positiivset rahavoogu ei moodustanud. Viimane tekkis üksnes sellest kasumiosast, mis oli neil aastatel nimetatud tingkasumiks ja tähistatud diagrammil tumedamalt.

See asjaolu ei luba lihtsustatult ja otse võrdsustada 2001–2003 aastate ja 2004. aasta kasumit. Nii näiteks moodustas 2003. aastal 3 575 tuh kr puhaskasumist otseselt positiivset rahavoogu vaid 1 916,3 tuh kr (s.o puhaskasum – parendus – finantskasum). Samas aga 2004. aasta 2 531 tuh kr puhaskasumist moodustas positiivset rahavoogu 2 057,3 tuh kr (s.o puhaskasum – finantskasum).



Kasum (tuhandeid Eesti krooni) aastatel 2000–2004

Eespool oli kommenteeritud finantstulu rolli kasvu 2004. aasta üldtuludes. Sellest tulenes ka finantskasumi osatähtsuse kasv kasumis majandustegevusest (vastavalt ka puhaskasumis), kus finantskasumi osakaal jõudis 2004. aastal ca 17%-ni.

Ehitus- ja remonditööd

2004. aastaks oli plaanitud teha ehitus- ja remonditööd 4 000 tuh kr mahus, kusjuures kõik omavahendite arvelt.

Tööde valikul ja ajalisel jaotamisel aasta keskel jälgiti üht põhilist aruandeaastaks püstitatud kvalitatiivset ülesannet, s.o teha arendustööd ranges vastavuses tegelike üürituludega mingil ajavahemikul. Üksnes IV kvartalis tuli sellest põhimõttest sõltumata teha kõik E-hoone rekonstrueerimistööd suhteliselt lühikesel ajavahemikul, kuna seda nõudsid juba sõlmitud üürilepingud, st võimalus panna üüripind uuesti taas-tootma.

Ehitus- ja remonditööd tehti aasta kestel 4 295 tuh kr eest, s.o absoluutsummas 295 tuh kr eest rohkem kui plaan ehk ca 7% plaanist rohkem.

Finantsallikate osas kasutati vastavalt plaanile üksnes omavahendeid, st ei kaasatud pangalaene ja muid võõrvahendeid.

Üksikasjalikum ülevaade ehitus- ja remonditööde kohta on toodud aastaraamatu arendustegevuse osas (vt ülejäämine osa).

SISSE TULNUD

Põhivara omandamine

Põhivara omandamiseks oli plaanitud 300 tuh kr, s.o samapalju kui oli plaanitud ka eelmiseks, s.o 2003. aastaks. Plaani tehes oli arvestatud täiendavaid ventilatsiooni ja õhuhutusseadmeid, mis aasta kestel omandati summas 162 tuh kr.

Praktilises tegevuses aasta kestel, mõeldes eelseisval talveperioodil krundihoolduse vajadusele ja kõrvutades seda vajadust hoolduse tehniliste võimalustega, tegi nõukogu juhatuse ettepanekul otsuse vahetada välja kogu välikoristustehnika komplekt (traktor koos arvukate lisaseadmetega, sh erinevad harjad, sahad jm). Senine traktor oli ostetud kasutatuna juba 8 aastat tagasi ja oli seetõttu nii füüsiliselt kui moraalselt amortiseerunud. Uus tehnika komplekt omandati kasutades selleks üksnes omavahendeid, sest aktsiaseltsi finantsolukord võimaldas seda. Varemkasutatud tehnika müüdi enampakkumise korras.

Sellega kasvas oluliselt 2004. aastal faktiliselt täiendava põhivara soetamiseks kulutatud summa, moodustades 741 tuh kr.

Üksikasjalik info põhivara liikumisest on esitatud raamatupidamisaruande lisades.

Krediidiinfo reiting

Neljal viimasel tegevusaastal on aktsiaselts aastaraande koostamisel ära toonud reitingud, mida Krediidiinfo AS on omistanud aktsiaseltsile. Reitingu skaala on seitsme astmega, alates tasemest C (mitte-rahuldav) kuni AAA (suurepärase).

Aastail 2001–2004 on aktsiaselts oma majandusolukorra, finantsolukorra ja maksekommite alusel pälvinud alljärgnevad üldreitingud:

- 2001. a A (hea)
- 2002. a AA (väga hea)
- 2003. a AAA (suurepärase)
- 2004. a AAA (suurepärase)

Olgu lisatud, et vaadeldaval perioodil (2004. a) omas kõigist äriühingutest reitingut AAA vaid 2,7% ehk 97,3%-il ettevõtetest oli reiting madalam.

Arendustegevus

Analoogiliselt eelmistele majandusaastatele võib arendusvaldkonna tööd ja ettevõtmised liigitada kahte põhirühma:

- I rühm – ettevõtmised organisatsiooni täiustamiseks
- II rühm – ehitus ja remondi iseloomuga tööd hoonete ja rajatiste juures

Esimeses arendustööde rühmas oli aktsiaseltsil püstitatud 2004. aastaks ühena neljast organisatsioonilisest ülesandest, seoses Eesti liitumisega EL-iga, oma senise kaubamärgi kaitseala laiendamine. Alates 1998. aastast on kaubamärk Laferme (Keskus) registreeritud teenuste klassis 36 seoses kinnisvara haldamise, üürimise ja rentimisega.

Juhatuse ettepanekul otsustas nõukogu 2004. aastal laiendada oluliselt sõnalise kaubamärgi kaitset alljärgnevates seitsmes täiendavas teenusklassis:

Klass 35: reklaam, ärijuhtimine; kontoriteenused; jae- ja hulgimüügiteenused (kolmandatele isikutele).

Klass 37: ehitustegevus; remont; paigaldustööd.

Klass 39: transport (veondus); kaupade pakendamine ja ladustamine; reiside korraldamine.

Klass 41: haridus; väljaõpe, meelelahutus; spordi- ja kultuurialane tegevus.

Klass 43: toitlustusteenused; tähtajaline majutus.

Klass 44: meditsiiniteenused, veterinaarteenused; hügieeni- ja ihuhooldusteenused inimestele ja loomadele; põllumajandus-, aiandus- ja metsandusalased teenused.

Klass 45: kolmandate isikute poolt üksikisikutele nende vajaduste rahuldamiseks osutatavad isiklikud ja sotsiaalsed teenused; turvateenused vara ja isikute kaitseks.

Aruandeaasta lõpuks olid taotlused läbinud ekspertiisi ja vastavad otsused avaldatud Kaubamärgilehes. Otsuseid on võimalik vaidlustada kuni aprillini 2005. a. Loodetavasti vaidlusi ei teki ja seejärel võib lugeda kaubamärk Laferme kaitstuks praktiliselt kõigis teenuste valdkondades, mis praegu ja/või edaspidi võiksid seostuda aktsiaseltsi majandustegevusega. Kaubamärgi Laferme registreerimist mingis tooteklassis ei ole seni peetud vajalikuks ja õigustatuks.

Esimesse arengutööde rühma võib arvata ka need tööd, mida tehti laiendamaks uusi kasutuslubasid omavate hoonete ringi. Uuendada oli vaja kasutuslubasid hoonetele A, F, P ja V. Siiani oli kasutusluba vaid T-hoonel. Kõik loetletud hooned kuuluvad detailplaneeringu kohaselt säilitatavate hoonete gruppi ja nende puhul on kasutuslubade uuendamise põhjendatud. Samas, kõigi detailplaneeringu kohaselt lammutatavate hoonete puhul, uute kasutuslubade taotlemine ei ole aktuaalne.

Tallinna Linnakohus
Kasutusloa taotlus eeldab, et hoonete kohta on koostatud kehtivate nõuetele vastav dokumentatsioon ning et on läbi viidud mõõtmised ja kontrollimised hoones erinevate tingimuste kohta. 2004. aastal saadi kasutusloa hoonetele V ja F. Mõne pisipuuuuse kõrvaldamise järel võib ka A-hoone saada kasutusloa. P-hoone dokumentatsiooni korrastamine ja täiendamine võtab tunduvalt enam aega ja võib seetõttu saada korda alles 2005. aasta lõpuks.

IT vallas tehti suuremad arendustööd 2003. aastal, mil kogu personali arvutid erinevates hoonetes said ühendatud ühtsesse arvutivõrku ja varustatud uute operatsioonisüsteemidega.

2004. aastal pandi rohkem rõhku tarkvara edasiarendamisele. Uuendati läbipääsu- ja valvesüsteemi reguleerivat spetsiifilist tarkvara valve.exe, mida on nüüd võimalik kasutada üle võrgu. Nimetatud tarkvara uuendus tõstab läbipääsu- ja valvesüsteemi töökindlust ning võimaldab operatiivsemalt muuta valvesüsteemis kasutatavate magnetkaartide kasutuslubasid.

2004. aastal sai koostatud ka projekt, mis käsitleb töötajate töö- ja olmeruumide optimeerimist ning ümberpaigutamist. Samuti hõlmab see tööriistade ja seadmete vajadust ja vahetust, tegevuste tsentreerimist ja efektiivsemaks muutmist. Selle projekti käigus soovitakse parandada erinevate talituste töötajate olme- ja töötingimusi, vabastades seejuures omakasutusest väheefektiivselt kasutatavaid ruume. Tähelepanu osutatakse ka amortiseerunud tööriistade asendamisele uute energiatsäästvate, ruumi kokkuhoidvate ja multifunktsionaalsete seadmetega.

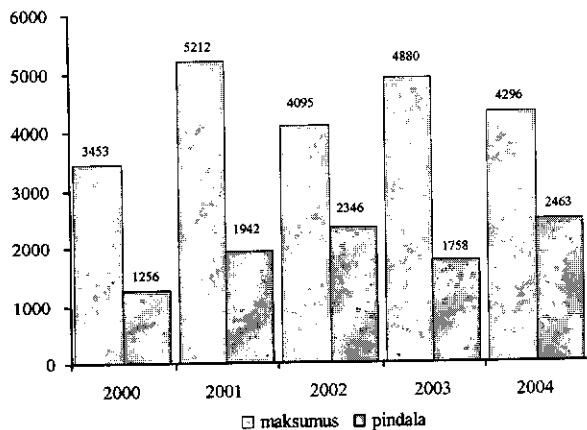
Olmeruumide ümberpaigutamisel ja vähendamisel sai arvestatud töötajate arvu ja ruumi kasutamise koormusega. Seni kasutatud töötajate olmeruumid paiknesid kahes erinevas hoones kolme riietus-, puhke ja pesemisruumide komplektina. Uueks lahenduseks on kaks erinevat riietus- ja pesemisruumi, puhke ning söögiruum samas hoones.

Tööruumide ümberpaigutusel sai aluseks võetud tegevused, mida on vaja teha hoonete korrasolekuks. Arvestati tööriistade ja seadmete võimalikku ühis- kasutust ja tööprotsessi sarnasust.

Arendustööde teises rühmas toimus tööde valik ja ajastus juba traditsioonilisel viisil. Aasta algul tutvustas juhatus nõukogule vajalike ja otstarbekate tööde üldnimistut. Konkreetseid ehitus- ja remonditöid tehti kvartaliplaanide alusel. Plaanidele lisati kiirtöid, mida tehti üürilepingute lõppemisel ruumide taaskasutusse andmiseks. Nõukogu kinnitas plaanid ja kvartali möödudes kontrollis tehtut.

Ehitus- ja remonditööde üldmahust ning maksumusest annab ülevaate diagramm lk 15. Diagrammil on kujutatud viimase kuue aasta remonditud ruumide pindala m²-tes ja maksumus tuh kroonides.





Arendustööde (ehitus- ja remonditööde) maksumus (tuh kr) kuludena ja parendustena ning remonditud ruumide pindala (m²) aastatel 2000–2004

Selgituseks diagrammi 2004. aasta kohta: põhiosa ehitustööde kogumahust moodustasid viimistlustööd, seega ruumide taaskasutusse andmise kulutused ühe m² kohta võrreldes eelmise aastaga vähenesid.

2004. aastal kasutati arendustöödeks üksnes omavahendeid, st ei kasutatud täiendavaid pangalaene. Kliendid tellisid ja finantseerisid remondi- ja ümberehitustöid 217 tuh kr eest.

Kogu 2004. aasta kestel tehtud 4 295 tuh kr suurusest ehitus- ja remonditööde mahust tehti oma jõududega 93% ja 7% osteti sisse. Sisse osteti eritöid, milleks puuduvad endal tehnika ja/või oskused. Selliste tööde hulka kuulusid:

- avade puurimine ja lõikamine
- betoonpõrandate valu
- metalluste paigaldus
- kandekonstruktsioonide valmistamine ja paigaldamine
- eriseadmete ühendamise ja häälestamine

2004. aasta suurematest ehitus- ja remonditööde objektidest väärivad nimetamist:

T-hoone kolmandal korrusel kohandati ruume vastavalt kliendi soovidele, kokku 375 m². Muudeti ruumiprogrammi, lisati ripplagesid, vahetati valgustus, asendati põrandakatted ja muudeti tehnosüsteeme. Nimetatud töid tehti aasta I ja II kvartalis.

A-hoone II korrusel remonditi nii omakasutuses olevaid bürooruume (60,1 m²), kui ka üüritavaid ruume (66,2 m²). Remondi käigus vahetati aknad, viimistleti seinad ja laed, lihviti põrandad ning asendati põrandakatted. Tehnosüsteemidest uuendati elektrijuhtmistik ja valgustus. Tööd tehti ajavahemikus I kuni III kvartal. Kõige töömahukamaks ajaks selle hoone puhul võib lugeda II kvartalit.

E-hoone rekonstrueeriti täies mahus kokku 736,5 m². Selle vananenud tootmishoone esimese korruse uueks kasutusviisiks on 1/3 büroopinda ja 2/3 laopinda ning tootmis- ja komplekteerimisruumid.

Teine korrus leiab kasutust 100% bürooruumidena. Rekonstruktsiooni käigus lammutati hoone mittekandvad kivist vaheseinad ja puitpõrandad, viimistleti laed ja seinad, tehnosüsteemid asendati täies ulatuses, põrandakatted paigaldati bürooruumidesse. Koos katusekatte paigaldamisega vahetati ka parapeti ääreplekid ning tekitati katuse lae tuulutus.

Ventilatsiooni ja jahutust lisati P-hoone ruumigruppidele alljärgnevalt:

- I korrusel ventilatsiooni väljaehitamine ruumides üldpinnaga 118 m²
- II korrusel võimsama ventilatsiooniagregaadi ja jahutusmooduli paigaldamine ruumides üldpinnaga 239,6 m²
- IV korrusel nõupidamiste ruumile 14,1 m² jahutusmooduli paigaldamine
- V korrusel 2003. a kuni 2004. a. I kvartalis rekonstrueeritud ruumidele üldpinnaga 112 m² olemasolevale ventilatsiooniseadmele jahutusmooduli lisamine.

Alustati ka mäepealse lao, N-hoone tühjendamist, kuna antud hoone on niivõrd amortiseerunud puit-ehitis, et seda taastada ei ole mõtet – hoone kuulub lammutamisele 2005. aastal. N-hoone asemele on esialgu plaanis rajada täitepinnasel parkla ja lume-ladestusplats.

Rajatiste osas väärib märkimist V-hoone juures siseöuel asuva parkla laiendamine, mille käigus kujundati kõrghaljastuse ümber olevad haljasalad, piirates need äärekiividega.

15.04.04 jõustus majandustegevuse registri seadus, millega loetakse riiklikus erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate registris (RETTTER) olevad andmed majandustegevuse registri (MTR) andmeteks (kättesaadav Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi veebilehe aadressil www.mkm.ee/mtr).

Kõik senised ettevõtjad peavad esitama oma andmed ja kinnituse registreeringu õigsuse kohta tähtajaks 15.04.05. Aktsiaselts kinnitab MTR-is oma senised RETTTER-i registreeringud, milleks on:

- EH 10037056-0001 – ehitus, ehitusettevõtjad
- EJ 10037056-0001 – ehitus, ehitusjuhtimisega tegelevad ettevõtjad
- EL 10037056-0001 – tööstus, elektritöö ettevõtjad
- EO 10037056-0001 – ehitus, omanikujärelevalve

Vastutavate spetsialistide kohta on registreeringus esitatud andmed elektritööde osas E. Meiusi kohta, kelle pädevust tõendab Elektrikontrolikeskuse AS-i poolt 11.05.93 välja antud tunnistus nr 1198 (A-piirkond). Ülejäänud kolmes ehitusalade registreeringus on vastutavaks spetsialistiks H. Kaabel, kelle pädevust tõendab Eesti Ehitusettevõtjate Liidu poolt 13.02.2004 välja antud ehitusjuhi III kutse-tunnistus nr 001431.

Gunnar Toomsoo

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Kliendid, klienditeeninduse areng

Aktsiaseltsi klientide arv 2004. aasta lõpuks oli 66, neist 59 kasutas põhiteenust, s.o üüris ruume, ülejäänud tarbisid üksikuid lisateenuseid (postkastid, telefoniliinid).

Kliendisuhetes toimusid 2004. aastal järgmised muudatused:

- kehtivates üürilepingutes tehti 12 juhul muudatusi ruumide koosseisus (vahetati teiste ruumidega, võeti ruume juurde, vähendati ruumide arvu)
- lõpetati 7 üürilepingut, sh ühel juhul üürileandja initsiatiivil (halb maksedistsipliin) ja ülejäänud üürnike initsiatiivil (äritegevuse ümberkorraldamine, suurema tootmispinna vajadus)
- sõlmiti 11 uut üürilepingut

Kaubamärgi Laferme Keskus all on aktsiaselts suutnud pakkuda kvaliteetseid äripindu ja teenuseid paljudele tuntud firmadele.

Büroopindade suuremate kasutajate hulgas olid mitmed ravimite maaletootjad ja tootjad, sh Pfizer Luxembourg SARL Eesti filiaal, PharmaSwiss Eesti OÜ, Nycomed SEFA AS, Hoffmann-LaRoche Ltd Eesti filiaal, ja IVAX Pharmaceuticals s.r.o Eesti filiaal. Teise suurema ühesuguse tegevusalaga grupi moodustavad meretranspordiga seotud firmad, kellest suuremad on CHR.JENSEN Eesti AS, SIS Internationale Spedition Eesti AS, John Nurminen Eesti AS ning Shipco Transport Eesti AS. Laferme Keskuse konverentsiruumi kõige sagedasem kasutaja on Avaliku Halduse Arengukeskus OÜ.

Seni veel säilinud tootmispiinnad leiavad kasutamist väiketootmises. Tootmisega tegelevatest firmadest on suuremad sporditarvete valmistaja Rehband Estonia AS ja metalldetailide tootja PREDE AS.

Aruandeaastal pöörati tähelepanu kõigi Laferme Keskuse klientide rahulolu tõstmisele, kuid erilist tähelepanu pälvisid 18 suursuurt, kelle kuu üürisumma ületab 15 tuhat krooni. Uuteks suursuurtideks said 2004. aastal PharmaSwiss Eesti OÜ, Saint-Gobain Isover Eesti AS ja Wallenium OÜ.

Aktsiaseltsi klienditeeninduse esimene reegel on, et üürnik (klient) peab saama Laferme Keskusest kõik võimalikud ja vajalikud teenused, mis seostuvad ruumide kasutamisega

Teenustepaketi koosseisus muutusi 2004. aastal ei olnud, sinna kuulusid jätkuvalt küte, elekter, telefoniseadmed, Internet, valvesignalisatsioon, parkimine, reklaam, konverentsiruum, ruumide puhastusteenus. Teenuste tarbimise kasvu osas võib ära märkida puhastusteenuse mõningast kasvu, mille osutamine algas 2003. aastal ja mis põhineb teenuse sisseostul OÜ-lt Puhatusproff.

Teenuste koosseisuga on jõutud tasemeni, kus aktsiaselts suudab rahuldada kõiki üürnike (klientide) teadaolevaid vajadusi ja soovide.

Tallinna Linnakohus
Aktsiaseltsi klienditeeninduse teine reegel on olnud, ja oli ka 2004. aastal, positiivsed muutused teenuse kvaliteedi ja hinna suhetes. Nii muutusi klientidele soodsas suunas 2004. aastal kehtel 2004. aastal klienditeeninduse hinnad.

Aktsiaseltsi poolt klientidele pakutav põhiteenus, s.o äriruumide üürimine, on otseselt seotud selle kinnisvara korrashoiuga, kus ruumid paiknevad ehk kinnisvara halduse ja hooldusega. Kinnisvara korrashoiu tegevused on Eestis juba mõni aasta olnud sätestatud standardiga EVS 807:2000 "Kinnisvara korrashoid". 2004. aastal toimus standardi uue redaktsiooni koostamine ja kehtestamine, milles ka aktsiaselts aktiivselt osales. Uus redaktsioon EVS 807-2004 arvestab eelnevast märksa enam ärikinnisvara korrashoiuga seotud iseärasusi.

Standardi alusel on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit välja arendanud halduse ja hoolduse valdkondades tegutsevate äriühingute sertifitseerimise neljatasemelise süsteemi. Aktsiaseltsi sertifitseerimine 2003. a lõpus halduse ja hoolduse valdkondades, ning hoolduse valdkonnas sertifitseerimistaseme tõstmine 2004. aastal, on klientidele märk ning tagatis sellest, et aktsiaselts suudab pakkuda püsiva ja üldiselt tunnustatud kvaliteediga teenuseid.

Klienditeeninduse arendamiseks ja taseme tõstmiseks hangib aktsiaselts klientidelt tagasisidet kliendiküsitlusega, mida on korraldatud juba kaheksa aastat ning millest on seega saanud traditsiooniline igaaastane suhtlusvorm. Rahulolu-uuringu tulemused arutatakse läbi aktsiaseltsi spetsialistide koosolekul ning ülevaade edastatakse ka nõukogule.

Seekordsele, 2004. aasta küsitlusele, vastas 31% klientidest, mis on olnud aastate jooksul keskmine vastajate osakaal klientide üldarvust. Küsimusi esitati 2004. aasta rahulolu-uuringus 14, millest umbes pooled puudutasid üldisemaid hinnanguid üürileandja tegevuse kohta ning pooled olid esitatud konkreetsete teenuste kvaliteedi kohta.

Valdavalt headele hinnangutele, esines ka 2004. aasta rahulolu-uuringus üksikuid ebarahuldavaid arvamusi mõne teenuse kohta.

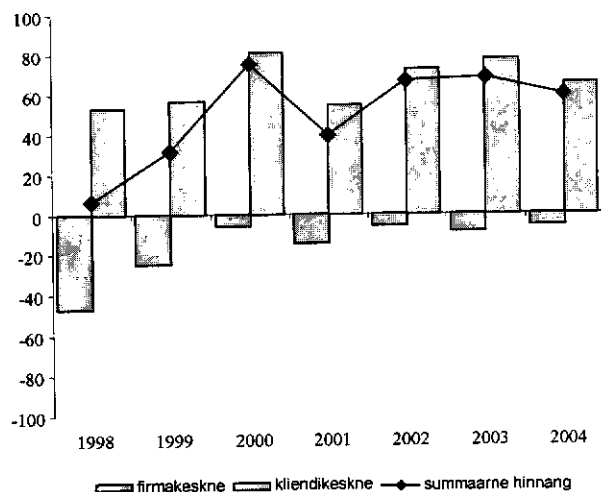
Näiteks juhiti tähelepanu vajadusele varustada mitmeid konkreetseid ruume ventilatsiooniseadmetega. Samuti arvati, et parkimisvõimalused võiksid olla paremad. Mitmetelt klientidelt laekus soov üüripinna võimaliku suurendamise või vähendamise kohta lähitulevikus.

Tõstatatud probleemidest oli endiselt aktuaalseim rahulolematus lokaalsete toitlustamisvõimalustega, mida paraku aktsiaselts ise lahendada ei saa, küll aga edastab pretensioonid kohalikule toitlustajale.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Üldistest näitajatest küllalt oluliseks on klientide määrang üürileandja kliendikesksuse või firmakesksuse kohta. Järgneval diagrammil on näha selle hinnangu kujunemist kaheksa aasta jooksul, mil kliendirahulolu-uuringut on läbi viidud.



Klientide määrang üürileandja kliendikesksuse või firmakesksuse kohta aastail 1998–2004

Aktsiaselts hindab eelkirjeldatud iga-aastast kliendi rahulolu-uuringut kui üht olulist teenuste kvaliteediga seotud juhtimisprotseduuri, mis võimaldab aktsiaseltsil kui teenindajal saavutada klientide suuremat rahulolu.

Kliendihalduses on kujunenud traditsiooniks klientide meelepidamine kahel korral aastas – enne jaanipäeva ja aastavahetust. Nii toimiti ka 2004. aastal, mil kliendid said esimesel juhul kingituseks Laferme logoga maiustustekarbi ning teisel puhul firma-kalendri.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

04-05-2005

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

SISSE TULNUD

Keskkonnahoid

Aktsiaseltsi suhe keskkonnahoidu jaotub kahele alateemale:

- hool kinnistu ja selle lähiümbruse eest
- kinnistul toimuvast majandus- ja elutegevusest tekkiva koormuse piiramine ja hüvitamine.

Aktsiaseltsi tunnuslauseks on teatavasti „Asume mereäärses pargis”. See iseloomustab olulist erisust kinnisvarakeskkonnas. Kinnistu pinnast on ligi kolmandik kaetud muru ja puude ning põõsastega. Suurimal naaberkinnistul – lauluväljakul – on haljastatud pinna osakaal veelgi suurem.

Haljastuse tähtsamad ülesanded on:

- visuaalsed ja kujunduslikud
- liiklustehnilised
- ehituslikud
- mürasummutatus
- õhupuhastatus.

Rikkalik haljastus loob meeldiva esteetilise miljöö äritegevusele, aga pakub ka oluliselt paremad tingimused tervisele – puhtam õhk, vähem liiklusrütm. Kõige selle poolest eristubki Laferme Keskus linna paljudest ärikeskustest.

Kinnistu kõrghaljastus inventariseeriti 2003. aastal seoses sertifitseerimisega, täpsemalt hooldusraamatute koostamisega. Hooldusraamatu haljastust käsitlevas osas on asendiplaanil fikseeritud iga puu või põõsa liik, kasvukoht, ümbermõõt (cm), kõrgus (m). Kõik andmed on koondatud puude ja põõsaste nimekirja tabelina. Eraldi on koostatud nimekirjad krundi kaheksa haljastatud piirkonna kohta, mis on rajatud eriala spetsialisti projektide järgi. Aastatel 2000 – 2004 on lilli ja dekoratiivtaimi igal kevadel istutatud A-hoone ees asuvatesse pesubetonist lillevaasidesse ning vahetatud suve lõpuperioodil. Puude ja põõsaste üldarv kinnistul on 353 ja eri liikide arv ületab 60 piiri. Neist üks liik (must pappel) on arvatud I – väärtusklassi, II – väärtusklassi kuuluvad suurt ökoloogilist tähtsust omavad puud nagu pärnad, nuld, vahtrad, hobukastanid, remmelgad, arukased, torkava kuuse kultivaarid, pihlakad, dekoratiivõunapuu väikesed vormid.

Paraku tuleb haljastuses arvestada ka puude ja põõsaste asendamisega kui paratamatusega. Spetsialistide hinnangul peetakse linna haljastuse n.ö parimaks kasvueaks 20 aastat. Selle aja jooksul peaksid puud ja põõsad säilitama hea seisukorra ning esteetilisuse.

Aktsiaselts teeb koostööd Tallinna Transpordi- ja Keskkonnaametiga krundi ning selle lähiümbruses haljastust puudutavates küsimustes. Puude raie toimub vajadusel kehtiva korra kohaselt raieloa alusel (kohaliku omavalitsuse korralduse seadus §6 lg. 3 p. 2 Tlv määrus 22.01.2003 nr 8). Raielubade andmise uus kord võib seada puude asendamiseks tingimusi, sõltuvalt likvideeritavate puude ökoloogilisest ja esteetilisest väärtusest.

Ökoloogilise tasakaalu säilitamise põhiliseks on istutatavate puude rinnasdiameetrite (ca 1,3 m kõrguselt) summa proportsionaalne säilitamine likvideeritavate puude rinnasdiameetrite summaga võrreldes.

Iga-aastane ~~uute noorte puude~~ lisamine on vajalik üldise terve pargimiljöö säilimise huvides. Pargimiljöö kujundamiseks on krundi keskel (A ja R hoone vahel) asuvalle haljasalale paigaldatud pargipingid. Edaspidi plaanitakse jätkata haljasala kujundamist uute istikute ja kujunduselementide lisamisega.

Haljastuse ökoloogilise ja esteetilise väärtuse säilimise põhiliseks aluseks on hooldamine. Aktsiaseltsi sisese tööjaotuse järgi kuulub haljastuse hooldus heakorra ja tugiteenuste talituse tööülesannete hulka. Haljastuse hooldamisega tegelevad kaks krundihooldajat. Haljastuse rajamisel ja hooldamisel järgitakse Eesti vabariigi standardeid EVS 843:2003 ja EVS 778:2001. Nimetatud standardid on aluseks võetud aktsiaseltsi hooldusraamatus olevate haljastuse hooldusjuhendite koostamisel.

Mõningaid eritöid, mis nõuavad eritehnikat ja/või teadmisi, ostetakse sisse väljast. Sellised tööd on puuvõrde piiramine korvtõstukist või suvehaljastuse rajamine. Aasta haljastuse kuludeks kujunes ca 80,1 tuh kr, millest 14 tuh kr olid ostetavad tööd.

Ühelt poolt hoole ja teiselt poolt kulutustega, on saavutatud Laferme Keskuses meeldiv looduslik kinnisvarakeskkond ning loodud eeldused sellise keskkonna säilitamiseks.

Vaatamata säästlikule suhtumisele haljastusse ja keskkonda üldse, toob igasugune majanduslik tegevus kaasa koormuse keskkonnale. Selle vähendamine ning heastamine on teine pool aktsiaseltsi keskkonnategevuses.

Põhiliseks keskkonna koormuseks on:

- katlamaja heitgaasid
- heitveed
- jäätmed
- lume- ja jäätõrje

Lumekoristusel ja jäätõrjel püüti 2004. aastal toime tulla ilma soola kasutamata, kogudes ning teisaldades puhta lume võimalikult kiirelt. Kui varem kasutati ainult soolaliiva segu, siis nüüd kasutati rohkem peent graniitkillustikku, mida on kevadel kerge kokku koguda, mis ei tolma ja on isegi korduvalt kasutatav. Vastavalt kasvas graniitkillustiku tarbimine 50 tonnini ja soolaliiva tarbimine vähenes kuni 4 tonnini.

Koristustööde paremaks korraldamiseks osteti 2004. aastal uus väiketraktori Kubota 3600 ning krundihoolduseks vajalikke lisaseadmeid. Uue tehnika kasutuselevõtt, võimaldab teha töid mehhaniseeritult suuremal krundi alal kui seni.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Lisaväärtuse annab märgatavalt madalam töödega kaasnev müratase ning väiksem kahjulike väljalaskegaaside hulk. Kaasaegne pühkimis- ja tolmu- koristusseadme töölerakendamine traktori lisaseadmena, vähendas tunduvalt õhkupaisatava tolmu hulka.

2004. aasta mais võeti vastu Välisõhu kaitse seadus, mille põhieesmärgiks on välisõhu kvaliteedi säilitamine piirkondades, kus see on hea ja parandamine, kus see ei vasta seaduses sätestatud nõuetele. Seadus reguleerib tegevust, millega kaasneb välisõhu keemiline või füüsikaline mõjutamine, osoonikihi kahjustamine või kliimamuutust põhjustavate tegurite ilmnemine.

Muutus ka välisõhu saastamisega seotud tegevusest aruandmise kord ja vorm, mille sätestas keskkonnaministri 18.11.04 määrus nr 31. Uue korra kohaselt 2004. aastal tekkinud heitgaaside arvutuslikud kogused ja saasteloas sisalduvad piirkogused on alljärgnevad:

Saasteaine	Välisõhku eraldunud t	Lubatud kogus 2004. a t	Võrdlus 2003. aastaga t, -
Lämmastikdioksiid (NO ₂)	0,439	0,407	-0,018
Süsinikoksiid (CO)	0,439	0,407	-0,018
Lenduvad orgaanilised ühendid	0,029	0,027	-0,001
Süsinikdioksiid (CO ₂)	408,247		

2004. aastal tekkinud saasteainete kogused olid mõnevõrra väiksemad kui 2003. aastal. Küll aga ületasime 2004. aastaks arvutuslikult lubatud heitgaaside kogust. Heitgaaside lubatud koguste ületamine toob kaasa ületatud koguse pealt saastetasu täiendava tasumise.

Gaasikatlamaja poolt tekitatud välisõhu saasteainete koguse vähenemine või suurenemine võrreldes eelmise aastaga, tuleneb otse kütteks kasutatud maagaasi kogusest, mis omakorda on määratud mingi aasta kliimaatiliste iseärasustega – soojem või külmem sügis-talv-kevad.

Märkimisväärsed investeeringud (1,5 mln kr) tegi aktsiaselts välisõhu saaste vähendamiseks 1999. aastal, kui seni energiaallikana kasutusel olnud masuut asendati maagaasiga, mis on ilmselt vähima välisõhu saastega energiaallikas kogu võimalikus valikus.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

04-05-2005



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Personal ja organisatsioon

Aktsiaseltsi töötajate arv on mitmel viimasel aastal olnud stabiilne, 39-40 töötajat tähtajatute lepingute alusel. Lisaks on graafiku alusel töötavate valve-personali ja puhastusteenindajate puhkuse või haiguse korral teenuse jätkamise tagamiseks kasutatud asendustöötajaid tähtjaliste lepingute alusel.

Aruandeaastal toimus kaks olulisemat muudatust spetsialistide koosseisus Tarindite, keskkonnatehnika tehnohoolduse ja ehituse talituse uueks juhatajaks sai II poolaastal konkursi teel Kuido Kasak. 2004. a I poolaastal tuli toime tulla ilma nimetatud talituse juhatajata, senise töötaja haiguse tõttu. Talituse uus juht omab varasemat töökogemust hooldusjuhina AS-is Tallinna Küte ning projektijuhina ja töödejuhatajana ehitus-ettevõtetes.

Aruandeaasta lõpul lahkus töölt kliendihaldur-töösuhete spetsialist Ulvi Liiva, kellele asenduse leidmine kandus 2005. aasta algusesse. Nimetatud töötaja lahkumine oli aktsiaseltsile oluline kaotus, kuna töötaja oli just omandanud kinnisvarahalduri III taseme kutse.

Tööjõu voolavuseks kujunes 2004. aastal 5% (aasta varem 2,5%) ning töötajate keskmiseks arvaks 39. 2004. aasta lõpu seisuga on töötajate keskmine vanus 52 aastat ning 59% personalist moodustavad mehed, 26% töötajate emakeel on vene keel, kõrgemat haridust omavate töötajate osakaal on 13%.

Aktsiaseltsil on viimastel aastatel jätkuvalt oma arengus olnud eesmärgiks omada kutsetunnistustega töötajaid ja olla sertifitseeritud kinnisvara halduse ja hoolduse valdkondades.

2004. aasta algul oli aktsiaseltsil kutsetunnistustega töötajaid:

- Gunnar Toomsoo, haldusdirektor – haldur IV
- Hannes Kaabel, hooldusdirektor – hooldaja III, ehitus-juht III
- Raivo Ustav, HTT talituse juhataja – hooldaja III

2004. aasta jooksul lisandusid neile veel:

- Enno Meiusi, ESA talituse juhataja – hooldaja III
- Ulvi Liiva, kliendihaldur-töösuhete spetsialist – haldur III
- Tiit Horn, kliendihaldur-sekretär – haldur II

Sertifitseerimise vallas omistati aktsiaseltsile juba 2003. aasta lõpul kinnisvara halduse III taseme ja hoolduse I taseme sertifikaadid.

Halduse III taseme sertifikaat vastas aktsiaseltsi eesmärkidele, kuna see tase on seni olnud kõrgeim, mida kinnisvara korrashoiu ettevõtte Eestis on saavutanud. Selle tasemega ettevõtteid oli 2004. aasta algul üldse vaid seitse.

Hoolduse I taseme sertifikaat aga ei rahuldanud oma taseme poolest ega vastanud aktsiaseltsi tegelikule võimekusele. Seetõttu taotles aktsiaselts 2004. aasta algul ümbersertifitseerimist, mis ka õnnestus – saadi kinnisvara hoolduse II taseme sertifikaat.

Tallinna Linnakohus

Omistatud sertifikaadid on kolme-aastase kehtivusajaga, seega 2006/2007 aastavahetuseni, aga loomulikult vaid tingimusel, kui kogu perioodil kuni toodud tähtajani, on jätkunud sertifitseerimise eelduseks olnud põhitingimused.

Personali täiendkoolitus 2004. aastal teenis eeskätt eelkirjeldatud kutseomistamise ja sertifitseerimise huve ning selle käigus tuli ka juba varem kutse saanud spetsialistidel läbida iga-aastane kohustuslik täiendkoolitus 8 või 16 tunni mahus EKHHL õppekeskuses. Kutsetaotlejad läbisid baaskursuse kuni 60 tunni mahus.

TKT talituse juhataja K.Kasak läbis ettevalmistava õppeprogrammi, et taotleda ehitusjuht III kutset.

Lisaks sihtotstarbelisele koolitusele, said töötajad (kokku 34) osaleda ka muudel vajalikel seminaridel või kursustel (kokku 25). Aasta jooksul investeeriti personali koolitusse ca 66 tuh kr (2003. a vastavad kulud olid 71 tuh kr).

2003. aastal viidi läbi töökeskkonna riskianalüüs, mille käigus mõeldistati töökohtade kohtvalgustust ja tööruumide üldvalgustust, tööruumide sisekliimat (õhu niiskus, temperatuur ja liikumiskiirus) ja elektromagnetvälja. Hinnati ka töökeskkonna tehniliste, füüsikaliste, keemiliste, bioloogiliste, füsioloogiliste ja psühholoogiliste ohutegurite riskitaset.

Riskianalüüsi kokkuvõte näitas, et:

- kõrgema riskiga ohutegureid, s.o V tase, ei esinenud ühelgi töötajal ega töökohal
- IV tasemega riski ohuteguriks oli mõnedes tööruumides ebapiisav üld- ja kohtvalgustus
- III tasemega riski ohutegureid esines nii kontoripersonalil kui füüsilise töö tegijatel

2004. aastal jätkusid tööd ja ettevõtmised töökeskkonnariskide vähendamiseks, sh:

- viidi läbi töötajate üldine tervisekontroll
- mitmed töökohad viidi üle uutesse paremate tingimustega ruumidesse (plekksepatööd, keskkonnatehnika tööd)
- hoiti tasemel ja parandati töötajate varustatust tööks vajalike riiete, kaitsevahendite ja tööriistadega.

Kokku kulutati 2004. aastal tööriistadele ca 71 tuh kr, tööriietusele, jalanõudele ja töökaitsevahenditele ca 34 tuh kr (2003. a olid vastavad summad 91,5 ja 16 tuh kr).

Personali koos perega, võimaldati koos veeta vaba aega, pakkudes neile soodustingimustel ekskursiooni St Peterburi, millest võeti aktiivselt osa.

Aastal 2004 leidsid jätkuvalt kasutust ettevõttesisese suhtlusvormina kvartaalsed personali üldkoosolekud, mis võimaldavad regulaarselt vahetada infot juhtkonna ja töötajate vahel.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Aruandeaasta keskel täiendati aktsiaseltsi Palga-
korralduse aluseid. Aasta algusest tõusis töötasu
madalama palgagrupi töötajatel seoses riikliku palga
alammäära tõstmisega. Aktsiaseltsi majandustule-
mused ei lubanud maksta töötajatele puhkuse
pöördtasu, kuid võimaldasid maksta jõulupreemiat
50% ulatuses kuupalgast.

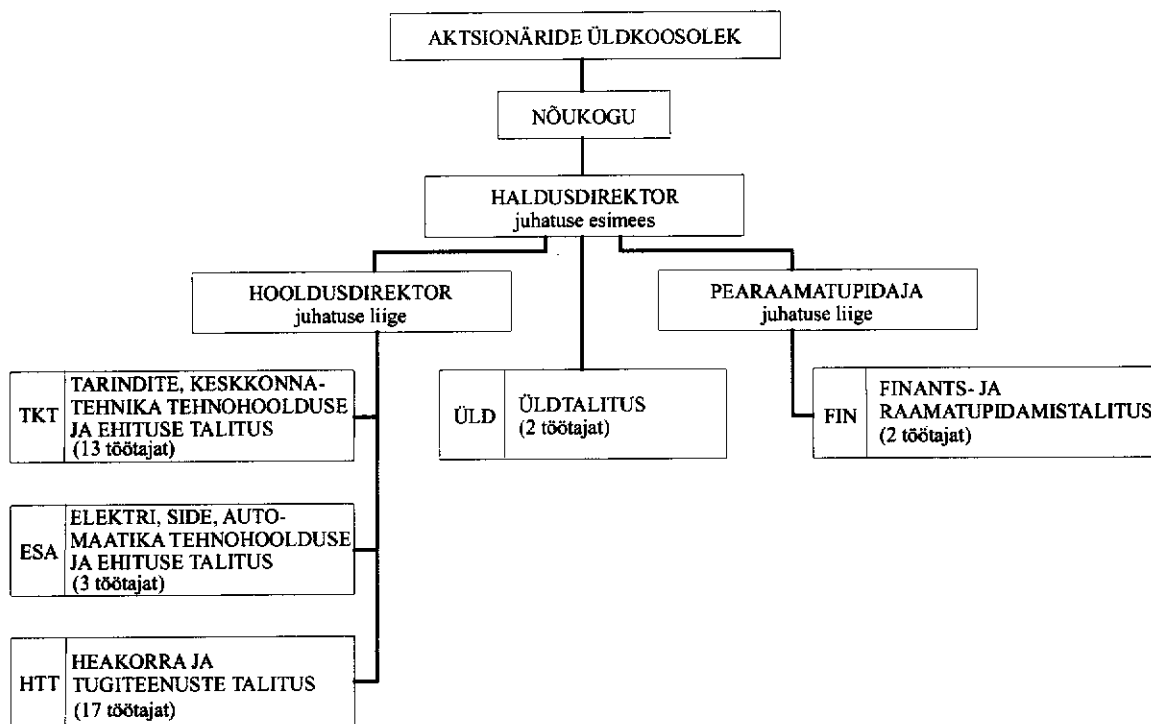
2004. aastal oli aktsiaseltsi palgakulu 4 462 tuh kr ja
selle vastav tööjõu kulu (palk + maksud) 5 957 tuh kr.

Nõukogu liikmete tasud on sätestatud aktsionäride
üldkoosoleku otsusega, juhatuse liikmete tasud

nõukogu otsusega. Aktsiaseltsil on kolmeliikmeline
juhatuse ja viieliikmeline nõukogu.

Organisatsiooni kirjeldab käesoleva peatüki lõpus
toodud aktsiaseltsi struktuur ja juhtimisskeem ning
juhtorganite, s.o nõukogu ja juhatuse koosseis.

Struktuuris ja juhtimisskeemis aasta kestel muudatusi
ei toimunud. Samuti ei toimunud muudatusi nõukogu
ega juhatuse koosseisus. Nõukogu volitused kehtivad
kuni aprillini 2007 ning juhatusel kuni maini 2005.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

NÕUKOGU



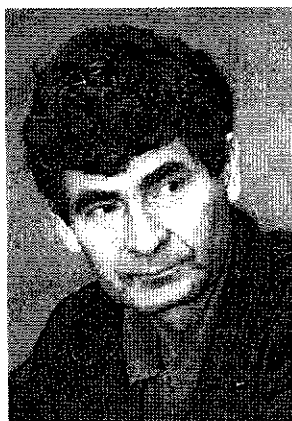
Adolf Talkop
nõukogu esimees
AS Tööriistavabrik
tootmisjuht



Peeter Otsnik
nõukogu liige
TTK õppejõud



Orvu Karuks
nõukogu liige
OÜ Elector
osakonnajuhataja



Genadi Vaher
nõukogu liige
Sihtasutus Eesti
Puuetega Inimeste
Fond juhataja



Andres Armand Pajuste
nõukogu liige
AS PREDE
juhataja

JUHATUS



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees
haldusdirektor



Nadezda Radvilavicius
juhatuse liige
pearaamatupidaja



Hannes Kaabel
juhatuse liige
hooldusdirektor

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

2005. aasta majanduskava

2005. aasta majanduslikke võimalusi, lisaks aktsiaseltsi enda tegevusele, kujundavad juba varasematest aastatest teada-tuntud tegurid, mis iseloomustavad Eesti majanduse üldist seisundit ja muutusi Tallinna äripindade üüriturul

Üldise majanduse kahe indikaatori – SKP ja THI suhtes on Eesti Pank prognoosinud SKP kasvu 3,4%. 2004. aastal uuesti tõusu alustanud THI kasv ilmselt jätkub ka 2005. aastal ja seda päris mitmete monopolsete hindade (vesi, elekter, gaas) tõusu tõttu.

Äripindade ja eestkätt büroopindade turul Tallinnas on lisandumas mitu uut suurt ärihoonet, mis kindlasti ei luba üüridel vanemates büroohoonetes kasvada ning võivad mõjutada ka täituvust.

Lokaalsel Laferme Keskuse üüriturul puudub 2005. aasta kohta info suuremate klientide liikumise kohta, v.a tootmispindade kasutaja OÜ Prede, kelle jätkuv ruumikasutus on seni lahtine.

Aasta kestel võib eeldada tavatasemel liikumist väikeklientide hulgas, sh ka aktsiaseltsi enda initsiatiivil tulenevalt mõne kliendi talumatust maksedistsipliinist.

Majandusaasta alguseks omab aktsiaselts heade eeldustena küllalt head üüriruumide täituvustegurit, väga head finantsseisundit, sh igasuguste pikaajaliste finantskohustuste puudumine.

2005. aasta majanduse põhiülesandeks on tagada nii investeringuteks kui ka omanikutuluks piisav ja püsiv puhaskasum tingimustes, kus ühelt poolt turu piiratus ja üüride püsivuse tõttu ei ole tulude poolt võimalik suurendada, samas kasvavad paratamatult mitmed kululiigid (vesi ja kanalisatsioon, elekter, palga alam-määrad jm).

Selle ülesande lahendamiseks alustati ettevalmistustöid juba 2004. aasta I kvartalis, kavandades püsikulude vähendamiseks mitmeid samme, millest kaks olulisemat on tööjookulude vähendamine personali arvu vähendamise teel ja omakasutuses pindade vähendamine, muutes neist osa üüritavateks pindadeks.

Aktsiaseltsi nõukogu kiitis juhatuse sellekohased plaanid heaks ja nende realiseerimisele asuti 2004. aasta IV kvartalis. Kuna üksikud ettevõtmised toimuvad kuni III kvartalini 2005, võib tulemusi praktikas näha aasta II poolel.

Personali vähendamine oli plaanitud nelja töötaja võrra, mis peaks tööjõu kulusid vähendama ca 8%. TKT talituses väheneb ehitustööliste arv kolme vanaduspensionile jääva töötaja võrra. Töötajate arvu vähenemine seostub ehitus- ja remonditööde mahtude mõningase vähenemisega sel ja järgmisel majandusaastal.

Ühe inimese võrra väheneb ka HTT talituse personal, kolme krundihooldaja asemel jääb kaks. See muutus on põhjendatud uue ja efektiivsema krundihooldustehnika soetamisega 2004. aasta lõpul.

Omakasutuses olevaid pindasid on võimalik vähendada eri paikades asuvate töökodade ja personali olmeruumide koontramise teel K-hoonesse. Ümberkorralduste käigus peaks vabanema ca 180 m² pinda, mis on põhimõtteliselt kasutatav äripindana laos, tootmiseks jm.

Sarnaselt eelnevatele aastatele, tuleb paindlikult juhtida kvartaliplaanide alusel tehtavate arendustööde mahtusid selliselt, et oleks tagatud nende maksumuse vastavus antud perioodi üürituludega. Selle põhimõtte jälgimine toimub nõukogu poolt, kes ühelt poolt kinnitab kvartali tööde plaani ja samaaegselt jälgib kasumiplaani täitmist.

Arvestades kõiki asjaolusid, võib kavandada 2005. aasta põhilised majandusnäitajad (tuh kr) nagu on toodud järgnevas tabelis, kus plaanitud näitajad on kõrvutatud 2004. aastal saavutatud näitajatega.

Näitaja	2005. a plaan	2004. a tulemus
müügitulu sh üüritulu	16 000 11 000	15 645 10 895
kasum	2 500	2 531
ehitustööde maht omavahenditest võõrvahenditest	4 000 0	4 295 0
põhivara omandamine	650	741

Suurimaks arendustööks 2005. aastal, kujuneb ilmselt P-hoones lifti asendus uuega ning koos sellega seotud ehitustöödega õuepoolses trepikojas ja hoone sissepääsus.

Kõik põhilised arendustööd plaanitakse 2005. aastal teha aktsiaseltsi omavahendite arvelt (võimaluse korral kaasatakse loomulikult ka üürnike tellimusi ja finantseerimist). Selline lähenemine on olnud võimalik aktsiaseltsi piisava käibevara tõttu pidevalt viimasel 1-1,5 aasta kestel.

2005. aastal tuleb aktsiaseltsil lahendada ka mitmeid organisatsioonilisi ülesandeid, millest väärivad äramärkimist:

- P-hoone dokumentatsiooni koostamise lõpuleviimine ja kasutusloa taotlus nii A-hoonele kui P-hoonele
- jätkuvad ettevalmistused koos Eesti Energiaga alajaamade nr 47 likvideerimiseks ja alajaama nr 430 rekonstrueerimiseks
- kokkulepe linnavalitsusega tänava laiuse korrektsooniks ja uueks tänavavalgustuseks, et luua uusi parkimiskohti

2005. majandusaastalt ootame nii püsivat majandust kui ka mitmeid samme aktsiaseltsi arengus. Aktsiaseltsi pikaajalise arengu suhtes on olulise tähtsusega Tallinna linnavalitsuse poolt koostatav Pirita tee ehitusmäärus.



SISSE TULNUD

Info aktsionäridele

Aktiakapital, aktsiad

Aktiakapital omab üht liiki nimelisi aktsiaid, mis on lihtaktsiad nimiväärtusega 10 kr. Nii seisuga 01.01.04, kui ka seisuga 31.12.04, oli aktsiate arvuks 320 484 ja aktiakapitali suuruseks 3 204 840 kr, st need väärtused ei muutunud aruandeaastal.

Aasta varem, s.o 2003. aastal viidi läbi aktiakapitali suurendamine fondiemissiooni teel ilma täiendavate sissemakseteta, mille puhul saadi kaks uut aktsiat ühe senise aktsia kohta, mis suurendas aktiakapitali ja aktsiate arvu kolm korda.

Aktiaraamatu pidamine

Aktiaraamatu pidamine on alates 21.02.02 üle antud EVK-le, nagu seda nõudis Äriseadustik. Samas on aktiaseltsi poolt hool aktiaraamatu pidamise eest jätkunud. Vastavalt nõukogu otsusele vastutab EVK-ga suhtlemise eest juhatuse liige N. Radvilavičius ning kontrolli teostab nõukogu liige G. Vaher. Aktiaraamatu kandeid (muudatusi) jälgitakse regulaarselt elektroonilise andmeside abil ning infot edastatakse igale nõukogu koosolekule.

2004. aasta lõpul tehti paljudele aktsionäridele ettepanekuid aktsiate müügiks, mille juurduse käigus ilmnes, et need pakkumised võivad olla seotud asjaoluga, et EVK poolse vea tõttu sattus aktiaseltsi aktiaraamatu andmestik (sh aktsionäride aadressid jm) kolmandate isikute kasutusse. Antud juhtumi kohta on EVK ja aktiaselts teinud politseile avalduse kriminaalasja algatamiseks.

Aktiaraamatu muutuste pideva jälgimise käigus ilmnes, et 2004. aasta detsembris võõrandati 90 aktsiat kolmandale isikule ilma sellest aktiaseltsi teavitamata. Võõrandamine toimus vastavalt müüja-aktsionäri selgitusele tasuta, mistõttu Äriseadustiku §229 kohaselt ei tekkinud teistel senistel aktsionäridel ostueesõigust.

Aktsiate turg ja hind

2004. aastal toimus kaks tehingut aktsiatega. Märtsis vahetas omanikku 108 aktsiat. Tegemist oli aktsionäride vahelise tehinguga. Detsembris toimus tehing 90 aktsiaga, millest oli eelpool juba juttu.

Kuna mõlemad tehingud olid oma liigilt "ilma hinnata makseta väärtpaberi ülekanded", siis ei ole võimalik

välja tuua mingit aktsia turuhinda. See oluks tinglik ka konkreetsete hindade esinemisel nende tehingute puhul, kuna tehingute arv ise oli väike. Meenutuseks olgu öeldud, et 2003. aastal toimus samuti vaid üks tehing.

Küll on aga aktsionäridel kasulik teada seda, milline oli ja on aktsia nn raamatupidamishind ehk väärtus, mis saadakse arvutuslikul viisil nende andmete põhjal, mis sisalduvad kohustuslikus raamatupidamisaruandes.

Aktsia raamatupidamislik väärtus arvutatakse järgmise valemi järgi:

$$\text{ühe aktsia raamatupidamisväärtus, kr} = \frac{\text{vara} - \text{kohustused}}{\text{aktsiate arv}}$$

Informatsioon aktsia raamatupidamisväärtuse kohta varasematel aastatel on olnud aktsionäridele kättesaadav aastaraamatu alajaotuses "Majandusnäitajate suhtarvud" ja need väärtused olid:

2001. a	269 kr
2002. a	291 kr
2003. a (pärast 3 x emissiooni)	107 kr

Eeltoodud väärtused olid arvestatud kui kinnisvarainvesteeringud kajastati soetusmaksumuses. Seoses üleminekuga õiglase väärtuse meetodile kinnisvarainvesteeringute kajastamisel, on võimalik välja tuua ka aktsia raamatupidamisväärtused 2004. aastal nii aasta alguse ja lõpu seisuga:

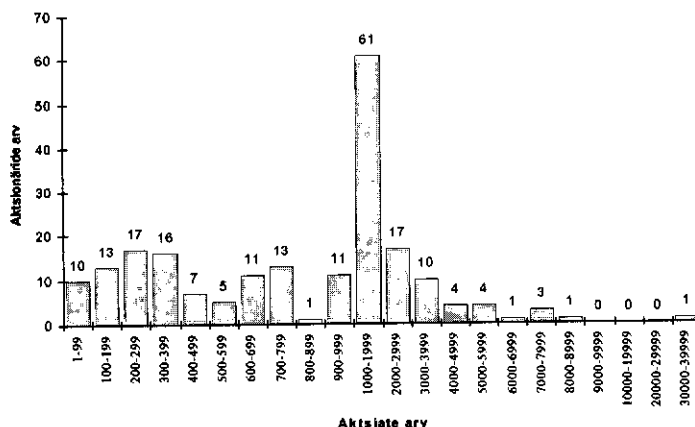
01.01.04	213 kr
31.12.04	250 kr

Aktsionärid, aktsiate jaotus

Seisuga 31.12.04 oli aktiaseltsil 205 füüsilisest isikust aktsionäri (seisuga 31.12.03 oli 206).

Aktsionäride arvu muutus ühe võrra ja aktsiate arvu muutus vaid ühel aktsionäril ei toonud mingeid silmapaistvaid erisusi seni viimastel aastatel käesolevas osas esitatud diagrammis aktsiate (aktiakapitali) jaotuse kohta aktsionäride vahel

Jaotuse üldiseks tunnuseks on jätkuvalt, et ühegi aktsionäri osalus aktiakapitalis ei ulatu üle 10%.



Aktsiate (aktiakapitali) jaotus aktsionäride vahel
seisuga 31.12.2004

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

04-05-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse (tegevjuhtkonna) deklaratsioon

AS Laferme juhatus deklareerib oma vastutust 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Laferme finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Laferme on jätkuvalt tegutsev.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees



Hannes Kaabel
juhatuse liige



Nadežda Radvilavičius
juhatuse liige

Tallinnas, 03. märtsil 2005. a.

Bilanss

tuhandetes kroonides ühe komakohaga

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE Balance Sheet
in thousands kroons with one
decimal point
0 4 65-2005
ASSETS

VARAD

	Lisa	31.12.2004	31.12.2003	
Käibevara				Current assets
Raha ja pangakontod	1	2 168,1	1 351,8	Cash and bank
Aksiad ja muud väärtpaberid	2	900,0	1 050,7	Shares and other securities
Nõuded ostjate vastu	3	213,1	318,6	Accounts receivable
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4	45,0	168,4	Prepaid expenses
Varud	5			Inventories
Tooraine ja materjal		408,3	503,8	Raw materials
Ettemaksed hankijatele		89,7	59,8	Prepayments to suppliers
Varud kokku		498,0	563,6	Total inventories
Käibevara kokku		3 824,2	3 453,1	Total current assets
Põhivara				Fixed assets
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	1 818,8	444,0	Long-term investments
Kinnisvarainvesteering	7			Investment in real estate
Maa			1 119,5	Land
Ehitised			36 058,1	Buildings
Akumuleeritud kulum			-6 503,4	Accumulated depreciation
Kinnisvarainvesteering kokku		74 900,0	30 674,2	Total investment in real estate
Materiaalne põhivara	8			Tangible fixed assets
Masinad ja seadmed		3 742,3	3 128,1	Machinery and equipment
Akumuleeritud põhivara kulum		-2 078,9	-1 783,6	Accumulated depreciation
Ettemaksed põhivara eest		0	65,1	Prepaid fixed assets
Materiaalne põhivara kokku		1 663,4	1 409,3	Total tangible fixed assets
Põhivara kokku		78 382,2	32 527,8	Total non-current assets
Varad kokku		82 206,4	35 980,9	Total fixed assets



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

LIABILITIES AND EQUITY

	Lisa	31.12.2004	31.12.2003	
Kohustused				Liabilities
Lühiajalised kohustused				Current liabilities
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	9	513,2	359,1	Customer prepayments
Võlad hankijatele	10	315,0	349,2	Trade accounts payable
Maksuvõlad	11	671,6	559,0	Tax liabilities
Viitvõlad	12			Accrued expenses
Võlad töövõtjatele		464,3	431,1	Salary related accrued expenses
Muud viitvõlad		41,5	37,6	Other accrued expenses
Viitvõlad kokku		505,8	468,7	Total accrued expenses
Lühiajalised kohustused kokku		2 005,6	1 735,9	Total current liabilities
Kohustused kokku		2 005,6	1 735,9	Total liabilities
Omakapital				Owners' equity
Aktiivkapital	13	3 204,8	3 204,8	Share capital
Aažio	14	357,3	357,3	Additionally paid in capital
Reservid	15			Reserves
Kohustuslik reservkapital		802,0	300,0	Reserve capital
Muud reservid		20 036,4	20 036,4	Other reserves
Reservid kokku		20 838,4	20 336,4	Total reserves
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 043,3	6 771,0	Retained earnings
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest		44 225,8	0	
Aruandeaasta kasum		2 531,2	3 575,5	Profit for the accounting year
Omakapital kokku		80 200,8	34 245,0	Total owner's equity
Kohustused ja omakapital kokku		82 206,4	35 980,9	Total liabilities and owner's equity



Kasumiaruanne

tuhandetes kroonides ühe komakohaga

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
Income Statement
in thousands kroons with one
decimal point
04.05.2005

	Selgitus	2004. a	2003. a	
Äritulud				Revenue
Müügitulu	16	15 644,9	16 496,3	Net sales
Muud äritulud	17	39,4	32,0	Other revenue
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks		0	1 273,6	
Äritulud kokku		15 684,3	17 801,9	Total revenue
Ärikulud				Expenses
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	3 159,0	3 540,9	Goods, materials and services
Mitmesugused tegevuskulud	19	3 807,1	3 700,9	Other operating expenses
Tööjõukulud				Payroll expenses
Palgakulu		4 462,4	4 286,9	Wages and salaries
Sotsiaalmaksud		1 472,6	1 414,7	Security taxes
Töötuskindlustus		22,3	17,8	
Tööjõukulud kokku	20	5 957,3	5 719,4	Total payroll expenses
Kulum	21	422,0	1 481,9	Depreciation
Ärikulud kokku		13 345,4	14 443,1	Total expenses
Ärikasum		2 338,9	3 358,8	Operating profit
Finantstulud ja -kulud	22	473,8	385,6	Financial income
Kasum majandustegevusest		2 812,7	3 744,4	Profit from ordinary operation
Kasum enne tulumaksustamist		2 812,7	3 744,4	Profit before taxes
Tulumaks		281,5	168,9	Income tax
Aruandeaasta puhaskasum		2 531,2	3 575,5	Net profit



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides ühe komakohaga

Tallinna Linnakohus
Registratsiooniand
SISSE TULU
Cash Flow Statement
in thousands kroons with one
decimal point 2003

	2004. a	2003. a	
Rahavood äritegevusest			Operating activities
Ärikasum	2 338,9	3 358,8	Operating profit.....
Korrigeerimised:			Adjustments
Põhivara kulum	422,0	1 481,9	Depreciation
Kasum põhivara müügist	-106,5	-55,1	Capital gain
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	0	Capital loss
Äritegevusega seotud nõuete muutus	228,9	20,4	Change in accounts receivable
Varude muutus	130,7	6,2	Change in inventories
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	269,7	-109,3	Change in liabilities
Makstud intressid	-6,4	-43,2	Interest paid
Makstud ettevõtte tulumaks	-281,5	-168,9	Income tax paid
Rahavood äritegevusest kokku	2 995,8	4 490,8	Total cash flow from operations
Rahavood investeerimistegevusest			Investing activities
Materiaalse põhivara soetus	-741,0	-2 206,1	Purchase of fixed assets
Finantsinvesteeringute soetus	-960,2	0	
Materiaalse põhivara müük	106,5	55,1	Sales revenue on fixed assets
Saadud dividendid	9,2	7,9	Dividends received
Saadud intressid	56,5	26,2	Interest received
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-1 529,0	-2 116,9	Total cash flow from investing activities
Rahavood finantseerimistegevusest			Financing activities
Saadud laenud	0,0	0,0	Loans received
Laenude tagasimaksed	0	-1 662,9	Loans paid
Aktsiate emiteerimine ja ülekurs	0	0	Share issue and premium par
Omaaktsiate tagasiost	0	0	Treasury stock redemption
Makstud dividendid	-801,2	-480,7	Dividend paid
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-801,2	-2 143,6	Total cash flow from financing activities
Rahavood kokku	665,6	230,3	Total cash flow
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 402,5	2 172,2	Cash and cash equivalents at the beginning of period
Raha ja raha ekvivalentide muutus	665,6	230,3	Movement in cash and cash equivalents
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 068,1	2 402,5	Cash and cash equivalents at the end of period



Omakapitali muutuse aruanne
 tuhandetes kroonides ühe komakohaga

Tallinna Linnakohus
 Registreeritud
Owners Equity Statement
 in thousands kroons with one decimal point

04-05-2005

	Aktσια- kapital	Aažio	Kohus- tuslik reserv- kapital	Muud reservid	Elmiste peri- oodide kasum	Aru- ande- aasta kasum	Kokku	
	Share capital	Paid-in capital	Man- datory reserve capital	Other reserves	Retained earnings	Profit for the account- ing year	Total	
Seisuga 31.12.2002	1 068,3	357,3	300,0	20 036,4	6 457,8	2 930,5	31 150,3	As for 31.12.2002
2002. a puhaskasumi jagamine					2 930,5	-2 930,5	0	Distribution of net profit
Makstud dividendid					-480,7		-480,7	Dividend paid
Aktsiakapitali suurendamine	2 136,5				-2 136,5		0	Alteration of share capital
Aruandeaasta kasum						3 575,5	3 575,5	Profit for the accounting year
Seisuga 31.12.2003	3 204,8	357,3	300,0	20 036,4	6 771,1	3 575,5	34 245,1	As for 31.12.2003
Seisuga 31.12.2003	3 204,8	357,3	300,0	20 036,4	6 771,1	3 575,5	34 245,1	As for 31.12.2003
2003 a puhaskasumi jagamine					3 575,5	-3 575,5	0	Distribution of net profit
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtusest					44 225,8		44 225,8	
Makstud dividendid					-801,2		-801,2	Dividend paid
Eraldised reservkapitali			502,0		-502,0		0	Alteration of reserve capital
Aruandeaasta kasum						2 531,2	2 531,2	Profit for the accounting year
Seisuga 31.12.2004	3 204,8	357,3	802,0	20 036,4	53 269,2	2 531,2	80 200,9	As for 31.12.2004



Gunnar Toomsoo
 juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruande lisad ja selgitused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused
Raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid (RTJ). RTJ nõuded rakendusi alates 2003. aastast.

Aastaaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seadusega kehtestatud bilansi ja kasumiaruande skeemi. Alates 1994. aastast on aktsiaseltsis olnud kasutusel kasumiaruande skeem nr 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud tuhandetes Eesti kroonides ühe komakohaga.

Kapitaliseeritakse ainult materiaalne põhivara.

RTJ nr 8 ("Eraldised, potentsiaalsed kohustused ja potentsiaalsed varad") nõuete kohaselt on kajastatud dividendide tulumaks kasumiaruandes (kuni 2002. aastani kehtinud nõuete kohaselt kajastati dividendide tulumaksu omakapitali vähendusena).

RTJ nr 3 ("Finantsinstrumendid") nõuete kohaselt finantsinvesteeringute kajastamisel on kasutatud õiglase väärtuse arvestusmeetodit (varasema soetusmaksumuse meetodi asemel).

Vastavalt RTJ nr 6 (kinnisvarainvesteeringud), olid 2003. aastal aktsiaseltsi kõik kinnisvara objektid klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks ja kinnisvarainvesteeringu väärtus oli kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Aastal 2004 oli seniselt soetusmaksumuse meetodilt üle mindud õiglase väärtuse meetodile, mida võib lugeda suurimaks muudatuseks arvestuspõhimõtetes 2004. aastal võrreldes 2003. aastaga. Aktsiaselts omab vaid üht kinnisvarainvesteeringut ja vastavalt RTJ 6. nõuetele kuulub selle väärtus nüüd ka järgnevatel aastatel kajastamisele õiglase väärtuse meetodil. Selle esmakordsest kajastamisest õiglase väärtuse meetodil tekkinud kasum kajastati vahetult omakapitalis.

Bilansipäeva ja aastaaruande koostamise vahelisel perioodil ei toimunud äritegevust negatiivselt mõjutavaid olulisi sündmusi.

Lisa 1. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki (v.a määratud tagasimaksega arvelduskrediit) ja lühiajalist finantsinvesteeringut Hansa Intressifondis.

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Aktsiaseltsil on vajadus lühiajalisteks rahapaigutusteks kõrgema tootlikkusega kui seda on jooksevkonto intress. Aruandeaastal kasutati selliseks likviidseks lühiajaliseks paigutuseks Hansa Intressifondi.

Bilansipäeval omas aktsiaselts Hansa Intressifondi osakuid 5 797 tk, mis on kajastatud bilansis soetus-

maksumuses konto jäägina 800,0 tuh kr. Osakute hind Tallinna Väärtpaberibörsil 28.12.04 oli 138,43 kr, mis annab bilansipäeval õiglase osakute maksumuse 802,5 tuh kr. Osakud on planeeritud realiseerida 2005. aasta I poolaastal.

04-05-2005

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu on bilansis näidatud klientidelt laekumata arved, mille laekumist on hinnatud tõenäoliselt. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvate summade kandmine kulusse toimub aktsiaseltsi nõukogu otsusega, aruandeaastal tehti selliseid kandeid 103,5 tuh kr eest.

Lisa 4. Ette makstud tulevaste perioodide kulud
Tulevaste perioodide ettemaksed ei ole kantud aruandeperioodi kuludesse. Ettemaksete hulka kuuluvad kindlustusmaksed ja ajakirjanduse tellimused 2004. aastaks ning ette makstud jaanuarikuu puhkusetasu ning sõiduaudote kasutusrendi esialgse sissemakse jääk, kokku summas 45,0 tuh kr.

Lisa 5. Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast. Varude arvestusmeetodiks on FIFO meetod, mis eeldab, et tooteid kasutatakse nende soetamise järjekorras. Varude allahindlust aruandeaastal ei toimunud.

Seisuga 31.12.04 viidi läbi varude korraline inventuur, mille tulemusena ei avastatud kasutamiskõlbmatuid kaupu, puudu- ega ülejääki.

Varude jaotus liikide vahel oli:

	2004. a	2003. a
	tuh kr	
Tooraine ja materjal		
▪ majapidamis- ja kontorimaterjalid	13,6	13,4
▪ elektri- ja sidematerjalid	81,8	61,1
▪ keskkonnatehnika materjalid	67,8	83,8
▪ üldehitusmaterjalid	146,6	129,4
Seadmed	98,5	216,1
Ettemaksed tarnijatele	89,6	59,8
kokku	497,9	563,6

Varudena käsitletakse ka seadmeid, mis ei ole kasutusele võetud.



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Lisa 6. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Samuti kui varasematel aastatel on nendeks olnud kahe ettevõtte, s.o Hansapanga ja Pro Kapital Grupi aktsiad. Aruandeperioodil selles osas muudatusi ei olnud.

2004.aastal toimus Hansapanga aktsiate fondi-emissioon ja selle tulemusel aktsiaselts omas 5 280 Hansapanga aktsiat. Kuna vabade käibevahendite summa oli piisavalt suur, siis nõukogu otsuse alusel osteti juurde 7 220 Hansapanga aktsiat.

Finantsinvesteeringutena arvestatud aktsiad on bilansis kajastatud turuväärtuses ehk õiglasest väärtuses.

2004.aasta lõpus Hansapanga aktsiate arv oli 12 500, aktsia nimiväärtus 10 krooni. Vaadeldava aktsiapaki soetusmaksumus oli 990,6 tuh kr. Hansapanga aktsia 28.12.2004 Tallinna Väärtpaberibörsi hindades oli 145,5 kr, seega oli aktsiapaki õiglane väärtus 1 818,8 tuh kr.

Kinnisvarafirma Pro Kapital Grupi aktsiad oli 249 tk nimiväärtusega 10 kr ja emissioonihinnaga 40 kr. Aktsiate soetusmaksumuseks oli seega 9,9 tuh kr. Pro Kapital Grupi aktsiate noteerimine lõpetati Tallinna Väärtpaberibörsil 2001. aastal ja nende õiglane väärtus on hinnatud nulliks.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
31.12.2004 | 31.12.2003
SISSE TULENU
04-05-2003
tuh kr

• õiglasest väärtuses kajastatud aktsiad	1 819	444,0
• korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud aktsiad	0	0
• soetusmaksumuses kajastatud aktsiad	0	0

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa, hooned ja rajatised, mida aktsiaselts hoiab, arendab ja hooldab eelkõige üüritulu teenimise eesmärgil, mitte aga administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Andmed kinnisvarainvesteeringute kohta kokku aasta algul ja lõpul, samuti aasta jooksul toimunud muudatused on näidatud järgnevas tabelis (tuh kr).

Kinnisvarainvesteeringutele kulumit ei arvestata. Kinnisvarainvesteeringu koosseisu kuuluvate üksikute kinnisvaraobjektide loetelus muudatusi ei toimunu.

	31.12.2003			Muutused	31.12.2004
	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Jääkväärtus	Kasum õiglasest väärtusest	Kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses
Kinnisvarainvesteeringud kokku	37 177,6	6 503,4	30 674,2	44 225,8	74 900,0
sh liigid				0	
maa	1 119,5		1 119,5	0	
hooned	34 277,6	5 772,9	28 504,7	0	
rajatised	1 780,5	730,5	1 050,0	0	

Lisa 8. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse materiaalne vara, mida aktsiaselts kasutab teenuste osutamisel ja mille soetusmaksumus ületab 25 tuh kr ja mida kasutatakse pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Nimetatud põhivara soetusmaksumuse alammäär kehtestati nõukogu otsusega 1999. aastal. Varasematel aastatel arvele võetud põhivara soetusmaksumusega alla alammäära jäeti edasi põhivaraks.

Eelmise aasta näitajaid ümber ei arvestatud, kuivõrd selle mõju aastaaruandele ei ole oluline. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Põhivaras eristame kolme alaliiki varasid.

	01.01.2004			Sissetulek	Väljaminek	31.12.2004			2004. a
	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Jääkväärtus	Soetusmaksumus	Soetusmaksumus	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Jääkväärtus	Kulum
Põhivara kokku	3 128,1	1 783,9	1 344,1	741,0	126,8	3 742,3	2 079,1	1 663,2	422,0
sh liigid									
arvutus- ja bürotehnika	1 357,8	986,4	371,4			1 357,8	1 109,9	248,0	
masinad ja seadmed	1 282,2	664,7	617,5	162,0		1 444,2	881,3	562,8	
transpordivahendid	488,1	132,7	355,4	579,0	126,8	940,3	87,9	852,4	

Põhivara väljaminek

Palju aastaid kasutuses olnud, füüsiliselt ja moraalselt täielikult kulunud ja null jääkväärtusega põhivara

Aruandeaastal kanti maha põhivara kahes liigis:

masinad ja seadmed

- treipink IK 62
- freespink FSSH
- puidutööpink CP6-7
- universaal puidutööpink YC-2

transpordivahendid

- autotöstuk DV-1788-33-20
- autotöstuk GMP
- ehitustöstuk Comfum OY
- kallurauto ZIL 555
- traktor T-40

Kõik eel-loetletud põhivara ühikud müüdi enam-pakkumise korras ja nende eest laekus 125,9 tuh kr (koos käibemaksuga).

Põhivara sissetulek

Aruandeaastal soetati põhivara üksikutes liikides (soetusmaksumuses):

masinad ja seadmed

- ventilatsiooniseade GOLT11 117,6 tuh kr
- ventilatsiooniseade ILTO 850 44,4 tuh kr

transpordivahendid

- traktor koos lisaseadmetega 579,0 tuh kr

Kulum

Kulum on arvestatud samuti kui eelmistel aastatel, kasutades lineaarset amortisatsioonimeetodit. Vara amortiseeritakse tema kasutussevõtmise hetkest ning seda tehakse kas täieliku amortiseerumiseni või vara eemaldamiseni kasutusest. Kui täielikult amortiseeru-

nud vara on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud.

2004. aastal olid kasutusel eri põhivaraliikides kulumid (% soetusmaksumusest):

- masinad ja seadmed 20 (20)
- arvutus- ja bürootehnika 25 (25)
- transpordivahendid 20 (20)

Lisa 9. Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest
Sellel real on kajastatud üürikelt vastavalt lepingutele laekunud tagatissummad.

Lisa 10. Võlad hankijatele

Bilansi päevaks tarbitud teenuste (elekter, gaas, telefon, vesi, kanalisatsioon, prügiveedu jm) maksumus, mille kohta arved tasuti jaanuaris 2005. a (tuh kr):

	2004. a	2003. a
kokku	314,9	349,2
sh		
• Elion	83,9	81,1
• EMT	6,5	5,8
• Eesti Energia	75,9	77,7
• Eesti Gaas	72,7	79,3
• Tallinna Vesi	27,8	30,3
• muud	48,1	75,0

Lisa 11. Maksuvõlad

Maksude tasumisel arvestatud ja tegelikult makstud summad koos saldodega majandusaasta algul ja lõpul üksikute maksuliikide kaupa on järgnevas tabelis (tuh kr):

Maksuliik	Saldo seisuga 01.01.04	Tasutud maks	Arvestatud maks	Saldo seisuga 31.12.04
käibemaks	-98,1	2 844,3	2 937,9	-191,7
ettevõtte tulumaks	-4,1	0	0	-4,1
tulumaks dividendidelt	0	281,5	281,5	0
erisoodustuste tulumaks	-12,2	112,6	107,2	-6,8
erisoodustuste sotsiaalmaks	-15,5	134,7	126,8	-7,6
üksikisiku tulumaks	-151,4	961,9	971,6	-161,1
sotsiaalmaks	-266,6	1 450,9	1 471,6	-287,3
töötuskindlustuse maks	-9,7	53,8	55,2	-11,1
kogumispension	-1,5	9,6	10,0	-1,9
maamaks	0	69,5	69,5	0
kokku	-559,1	5 918,8	6031,3	-671,6

Märkus: - tähistab saldod maksuameti kasuks; + tähistab saldod aktsiaseltsi kasuks

Lisa 12. Potentsiaalsed ja teadaolevad kohustused (viitvõlad)

Võlad töövõtjatele on aktsiaseltsi töötajatele arvestatud ja kuludesse kantud, kuid jaanuaris 2004. a välja makstud netopalk ja aruandeaastal välja teenitud ning kuludesse kantud, kuid välja maksmata puhkusekohustuse summa koos sotsiaalmaksuga ja töötuskindlustusega.

Muude viitvõlgade all on näidatud kohustused aktsionäride ees ja krediitkaardiga tehtud kulud. Aktsiaseltsil on krediitkaart määratud tagasimaksega 15,0 tuh kr.

Lisa 13. Aktsiakapital

Aktsiakapital 2004 aastal oli 3 204,8 tuh kr ja aktsiate koguarv vastavalt 320 484, nimiväärtusega 10 kr. Aasta jooksul muudatusi aktsiakapitalis ei toimunud.

Aruandeaastal kuulutati välja dividendid summas 801,2 tuh kr ja välja maksti dividendid samas summas. Dividendidelt tasuti tulumaksu 281,5 tuh kr.

Lisa 14. Aažio

Real on näidatud väljalastud aktsiate väljalaskehinna ja nimiväärtuse vahe (ülekurss) summas 357,3 tuh kr. 1996. aasta emissioonist on saadud aažio summa 155,1 tuh kr ja 2001. a emissioonist on saadud aažio summas 203,2 tuh kr, 2002. a vähendati aažiot 1,1 tuh kr seoses omaaktsiate tühistamisega.

Lisa 15. Reservid

Vastavalt põhikirjale omab aktsiaselts reservkapitali, mis peab moodustama vähemalt 25% aktsiakapitalist. Kuni 2003. aastani oli loodud reservkapital summas 300 tuh kr, mis moodustas 28% aktsiakapitalist aasta algul. Aasta keskel suurenes aktsiakapital kolmekordselt ja loodud reservkapital moodustas sel momendil 9,4% aktsiakapitalist, mis tõi kaasa reservkapitali suurendamise vajaduse ning see on realiseeritud 2004. aastal ja reservkapital suurenes kuni 802 tuh kr, mis moodustab 25% aktsiakapitalist. Muude reservidena on bilansis kajastatud põhivara juurdehindluse summa 20 036 tuh kr aastast 1996.

Lisa 16. Müügitulu

Aktsiaseltsi tegevuses võib eristada kahte teenuste rühma, mis on aluseks müügitulule: ruumide üürimist ja sellega seotud teenuseid. Kogu müügitulu on saadud tegevusest Eesti Vabariigis.

Müügitulu koosneb regulaarsest ja ühekordsest müügitulust. Regulaarse müügitulu hulka kuuluvad üüri- ja teenustulu.

Ühekordse müügitulu moodustavad telefoni liitumistasud, tenniseväljaku kasutamine, reklaami kasutamine, parkimiskaartide müük, klientide tellimused ehitus- ja remonditöödele (tuh kr):

	2004. a	2003. a
kokku	15 644,9	16 496,3
▪ regulaarne müügitulu	14 880,0	15 303,8
sh		
- üüritulu	10 895,6	10 868,3
- teenustulu	3 984,4	4 435,6
▪ ühekordne müügitulu	764,9	1 192,6

Lisa 17. Muud äritulud

Muude äritulude hulka kuuluvad müügitulus kajastamata tulud, sh arvete mitteõigeaegselt tasumiselt saadud viivised summas 39,4 tuh kr.

Lisa 18. Kaubad, toore, materjalid ja teenused

Sellel kirjel on näidatud aruandeperioodil põhitegevuses kasutatud materjalid, kütus ja energia (tuh kr):

	2004. a	2003. a
kokku	3 540,9	3 540,9
▪ materjalid (põhiliselt ehitusmaterjalid)	1 766,8	2 073,3
▪ elektrienergia ja võimsus	916,9	997,1
▪ kütus (põhiliselt gaas katlamajale)	475,2	470,5

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud

Antud kirjele on koondatud mitmesugused põhitegevusega seotud kulud (tuh kr), mille hulgas suuremad alaliigid ja summad on:

	2004. a	2003. a
kokku	3 703,7	3 700,9
▪ telefoni kõneteenus	889,5	1 115,7
▪ ostutööd ja teenused	1 191,1	1 363,5
▪ vesi ja kanalisatsioon	265,8	224,2
▪ Internet	148,4	152,9
▪ telefonide võrguteenus	165,1	142,3
▪ telefoniliitumistasu tagastamine	32,1	31,9
▪ prügivedu	147,1	126,5
▪ täiendõpe	65,6	72,3
▪ transport	8,7	28,8
▪ maamaks	69,5	69,5
▪ kindlustus	272,2	47,9
▪ erisoodustused koos maksudega	304,8	169,2
▪ muud	143,8	156,2

Lisa 20. Tööjõukulud

Siin on näidatud aruandeperioodil arvestatud palk, mis haarab kõiki Palgakorralduse alustega sätestatud väljamakseid töötajatele ja nõukogu liikmetele ning palgakulule vastavat sotsiaalmaksu ja töötuskindlustust (tuh kr):

	2004. a	2003. a
kokku	5 957,3	5 719,4
▪ palk	4 462,4	4 286,9
▪ sotsiaalmaks	1 472,6	1 414,7
▪ töötuskindlustus	22,3	17,8

Lisa 21. Kulum

2004. aasta kulum on oluliselt väiksem 2003. aasta kulumist, sest ei sisalda kinnisvarainvesteeringute kulumit.

Lisa 22. Finantstulud ja -kulud

	2004. a	2003. a
kokku finantstulud ja -kulud	473,4	385,6
finantstulu	479,8	438,7
▪ tulu pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	414,5	404,6
▪ tulu lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt	53,5	24,8
▪ dividenditulu investeeringutelt	9,2	7,9
▪ intressitulu pangakontodelt	2,6	1,4
finantskulu	6,4	53,1
▪ laenuintressid	0	39,2
▪ liisinguintress	6,4	3,9
▪ aktsiate finantskahjum	0	10,0

Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

Lisa 23. Kasutusrent

Aktsiaseltsi põhitegevus – ruumide üürimine, on sisult kasutusrendi osutamine oma klientidele. Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja üüritud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi makseid kajastatakse tuluna. Kasutusrendiga on seotud ehitised ja andmed selle kohta on:

	2004. a	2003. a
▪ kasutusrendile antud vara soetusmaksumus		37 177,0
▪ kasutusrendile antud vara õiglane väärtus	74 900,0	
▪ kasutusrendi tulu 2004. aastal	10 895,6	10 868,2
▪ kinnisvarainvesteeringu halduskulud	3 323,9	

Aruandeperioodil renditi jätkuvalt Hansa Liising Eesti AS-ilt sõiduauto Audi A4 ja Volvo S40, ning tasutud on kasutusrenti summas 76,3 tuh kr.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

04-05-2005

.....



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULIN

Olen kontrollinud AS Laferme 31.12.2004 seisuga lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta. 7-05-2005

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

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt 31.12.2004 seisuga koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004. aasta finantstulemuseks 2 531,2 tuhat krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004. a 82 206,4 tuhat krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Laferme 2004. aasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2004.

Tallinn, 06.03.2005

Tõnis Jakob
vannutatud audiitor
(tunnistus nr 250)

KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

AS Laferme vaba omakapital on 31. detsembril 2004 järgmine (tuh kroonides):

▪ eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 043
▪ puhaskasum aruandeaasta majandustegevusest	2 531
kokku	11 574

Juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

▪ netodividendidena väljamaksmiseks (27% aktsia nimiväärtusest)	865
▪ järele jääv vaba omakapital suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	10 709



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees

NÕUKOGU JA JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tallinna Linnakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

Juhatus on koostanud käesoleva AS Laferme 2004. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aruandest, kasumi jaotuse ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Nõukogu on aruande läbi vaadanud ja oma 03. märtsi 2005. a koosolekul heaks kiitnud ning teinud juhatusale ettepaneku esitada aruanne muudatusteta kinnitamiseks aktsionäride korralisele üldkoosolekule 16. aprillil 2005. a.

Aruandele on alla kirjutanud kõik AS Laferme nõukogu ja juhatuse liikmed 16. aprillil 2005. a pärast aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.



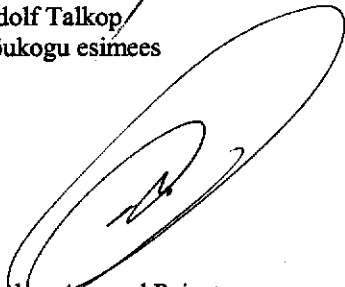
Adolf Talkop
nõukogu esimees



Orvu Karuks
nõukogu liige



Peeter Otsnik
nõukogu liige



Andres Armand Pajuste
nõukogu liige



Genadi Vaher
nõukogu liige



Gunnar Toomsoo
juhatuse esimees



Hannes Kaabel
juhatuse liige



Nadežda Radvilavičius
juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS LAFERME AKTSIONÄRIDELE

Olen kontrollinud AS LAFERME 31.12.2004.a. seisuga lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt 31.12.2004 seisuga koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004.aasta finants-tulemuseks 2531,2 tuhat krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004.a. 82206,4 tuhat krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS LAFERME 2004.a kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a.

Tallinn, 06.03. 2005.a.

T.Jakob
Vannutatud audiitor
(tunnistus nr.250)