

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Haapsalu Linnamajanduse Aktsiaselts

registrikood: 10259288

tänavanimi, maja number: Jaani tn 2

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 90502

telefon: +372 4724050

e-posti aadress: info@hlmaja.ee

veebilehe aadress: www.hlmaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Aktsiakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Haapsalu Linnamajanduse AS põhitegevusala on kinnisvarahooldus, peamiselt korteriühisustele ja korteriühistutele haldus- ja raamatupidamisteenuse osutamine ning täiendavalt elamute ja elamukinnistute koristus ja avariiremondi tööd.

Haapsalu Linnamajanduse AS osutas teenuseid ja tegi töid 2017. aastal summas 1,682 miljonit eurot.

Müügitulust moodustas kinnisvarahaldus ja -hooldus 95,79%, s.o. 1,612 miljonit eurot. Kinnisvarahooldusteenuse põhilisteks tellijateks olid korteriomanike ühisused, kes on valitsejaks valinud Haapsalu Linnamajanduse AS-i. Heakorra hooldustööde ja haljastustööde osas olid samuti põhitellijad Haapsalu Linnamajanduse AS-i valitsemise all olevad korterelamud.

2017. aastal keskenduti äriprotsesside uuendamisele seoses 01.01.2018 jõustuva uue korteriomandi- ja korteriühistuseadusega, et pakkuda klientidele efektiivsemaid ning kvaliteetsemaid teenuseid.

Haapsalu Linnamajanduse AS tööd juhtis ja koordineeris 3-e liikmeline nõukogu ning 1-e liikmeline juhatus.

Aktsiaseltsi nõukogu liikmetele maksti aasta jooksul hüvitist 6 000 eurot.

Aktsiaseltsi juhatuse liikmele maksti juhatuse liikme tasu 32 225 eurot.

Keskmine töötajate arv 2017. a oli 19, neile maksti töötasu 246 413 eurot, sh juhatuse ja nõukogu tasud.

2018. aastal muutub oluliselt seadusandlik keskkond - Alates 1. jaanuarist 2018 moodustakse korteriomanike ühisuste asemele sundkorras korteriühistud ning selle protsessi latusaks toimimiseks on vaja teha olulisi ümberkorraldusi. Samuti mõjutab nimetatud muudatus Haapsalu Linnamajanduse AS finantsnäitajaid alates 2018. aastast (oluline käibenäitajate ja bilansimahu vähenemine) läbi selle, et korteriühistutes toimub arveldamine ühistute kaudu.

Üldist majanduskeskkonda hinnatakse stabiilseks ning ettevõtte jätkuvuse osas probleeme näha ei ole.

Suhtarvud ja nende arvutamise metoodika

	2017	2016
Müügitulu juurdekasvutempo	-13,44%	-0,26%
Likviidsuskordaja	1,09	1,08
Soliidsuskordaja	0,04	0,04
ROE	18,92%	37,13%

*Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (müügitulu 2017 - müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100*

Likviidsuskordaja = (käibevara – laovarud) / lühiajalised kohustused

Soliidsuskordaja = omakapital / vara

*ROE (%) = (puhaskasum / ((omakapital kokku aasta alguses + omakapital kokku aasta lõpus) / 2)) * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	816 008	788 752	2
Nõuded ja ettemaksed	359 586	334 094	3
Kokku käibevarad	1 175 594	1 122 846	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 104 747	1 188 658	3
Materiaalsed põhivarad	6 440	8 855	5
Kokku põhivarad	1 111 187	1 197 513	
Kokku varad	2 286 781	2 320 359	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	138 645	131 273	7
Võlad ja ettemaksed	940 085	912 811	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 078 730	1 044 084	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 108 487	1 193 919	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 108 487	1 193 919	
Kokku kohustised	2 187 217	2 238 003	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	26 240	26 240	11
Kohustuslik reservkapital	2 620	2 620	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 496	27 708	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 208	25 788	
Kokku omakapital	99 564	82 356	
Kokku kohustised ja omakapital	2 286 781	2 320 359	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 682 379	1 943 514	12
Muud äritulud	2 388	7 566	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 277 184	-1 516 245	14
Mitmesugused tegevuskulud	-56 418	-61 915	15
Tööjõukulud	-331 481	-344 274	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 415	-2 780	5
Ärikasum (kahjum)	17 269	25 866	
Intressikulud	-137	-179	17
Muud finantstulud ja -kulud	76	101	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 208	25 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 208	25 788	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Haapsalu Linnamajanduse AS 2017. aasta majandusaasta aruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardiga põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ja Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke, samuti kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s. o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Viitlaekumiste all kajastatud pikaajalised laenumaksete nõuded KOÜ liikmete vastu ning nende lühiajaline osa on kajastatud nõude nimiväärtuses. Pikaajalist nõuet ei ole diskonteeritud kuna antud nõue on vastavuses KOÜ pangalaenu tagasimaksekohustusega ning pangalaenu intressikulud kannavad KOÜ liikmed.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest mittetagastatavatest maksudest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 eurot, kantakse soetamisel kulusse. Kulusse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-12 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustiste jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad, lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude katteks saadud sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna kontogrupis 3500.

Kui sihtfinantseerimine on küll laekunud, kuid selle arvel ei ole veel kulutusi tehtud, kajastatakse saadud vahendid ettemaksena.

Kui sihtfinantseerimise saamisega seotud kulutused on tehtud ja puudub sisuline toetuse laekumata jäämise risk, kuid toetus on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine tuluna ja nõudena.

Tegevuskulude katteks saadud ja antud sihtfinantseerimist võib laekumisel kajastada arvestuse lihtsustamise eesmärgil koheselt tuluna ja ülekanndmisel koheselt kuluna, kui lepingujärgne summa on väiksem Riigi raamatupidamise üldeeskirjas § 41 lõikes 1 esitatud põhivara kapitaliseerimise alampiirist.

Sihtfinantseerimist põhivara soetamiseks kajastavad need avaliku sektori üksused, kes koostavad raamatupidamisaruandeid Eesti hea raamatupidamistava alusel, tuluna kontoklassis 3502.

Kui sihtfinantseerimine on laekunud, kuid põhivara ei ole veel soetatud, kajastatakse saadud vahendeid bilansikontol kas lühiajalise või pikaajalise kohustisena. Kui põhivara on soetatud ja puudub sisuline toetuse laekumata jäämise risk, kuid sihtfinantseerimine on veel laekumata, kajastatakse sihtfinantseerimine kohustisena või tuluna ja nõudena.

Mitterahalise sihtfinantseerimise korral eristatakse:

- 1) sihtfinantseerimist kolme osapoolle seotud tehingus, kui toetuse andja või vahendaja kannab raha üle otse kaupade või teenuste tarnijale, kellelt toetuse saaja kaupu või teenuseid saab;
- 2) sihtfinantseerimist, mille korral toetuse andja annab toetuse saajale üle kaupu või teenuseid ning sellega ei kaasne otseselt nende müük tarnija poolt.

Mitterahalist sihtfinantseerimist kajastatakse saadud kaupade ja teenuste õiglasest väärtuses. Kui sihtfinantseerimisena saadud kaupade ja teenuste õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis selle kohta raamatupidamiskandeid ei tehta.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Korteriomaniikelt teenuste osutamisel saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Korteriomaniikelt kogutavad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remonditööde tegemine. Kuni tuluna kajastamise hetkeni kajastatakse laekunud tasusid ja vahendeid bilansis (passivas) tulevaste perioodide tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 2016. a. maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt, samuti erisoodustusi, vastuvõtukulusid ja ettevõtlusega mitteseotud kulusid. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Swedbank	393 744	396 199
SEB Pank	422 264	392 553
Kokku raha	816 008	788 752

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	194 824	194 824	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	195 160	195 160	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-336	-336	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 614	21 614	0	0	4
Muud nõuded	1 247 011	142 264	433 333	671 414	
Viitlaekumised	1 247 011	142 264	433 333	671 414	
Ettemaksed	884	884	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	884	884	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 464 333	359 586	433 333	671 414	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	196 235	196 235	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	196 571	196 571	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-336	-336	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 408	1 408	0	0	4
Muud nõuded	1 324 181	135 523	446 302	742 356	
Viitlaekumised	1 324 181	135 523	446 302	742 356	
Ettemaksed	928	928	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	928	928	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 522 752	334 094	446 302	742 356	

Pikaajalised nõuded ei ole diskonteeritud kuna tegemist KOÜ nimel võetud laenude nõuetega korteriomanike vastu ning korteriomaniikul kannvad laenude intressikulud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 248	0	1 463
Üksikisiku tulumaks	0	10 276	0	4 786
Erisoodustuse tulumaks	0	106	0	61
Sotsiaalmaks	0	20 348	0	8 998
Kohustuslik kogumispension	0	805	0	374
Töötuskindlustusmaksed	0	991	0	446
Intress	0	30	0	5
Ettemaksukonto jääk	21 614		1 408	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 614	38 804	1 408	16 133

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	30 458	30 458	30 458
Akumuleeritud kulum	-18 823	-18 823	-18 823
Jääkmaksumus	11 635	11 635	11 635
Amortisatsioonikulu	-2 780	-2 780	-2 780
31.12.2016			
Soetusmaksumus	30 458	30 458	30 458
Akumuleeritud kulum	-21 603	-21 603	-21 603
Jääkmaksumus	8 855	8 855	8 855
Amortisatsioonikulu	-2 415	-2 415	-2 415
31.12.2017			
Soetusmaksumus	30 458	30 458	30 458
Akumuleeritud kulum	-24 018	-24 018	-24 018
Jääkmaksumus	6 440	6 440	6 440

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transpordivahendid	5 925	2 186	3 739	1,90	EUR	17.08.2020
Kapitalirendikohustised kokku	5 925	2 186	3 739			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Transpordivahendid	8 068	2 143	5 925	1,94	EUR	17.08.2020
Kapitalirendikohustised kokku	8 068	2 143	5 925			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	6 440	8 855
Kokku	6 440	8 855

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
KOÜ Haava 4	47 184	3 173	13 721	30 290	22.06.2030	
KOÜ Jalaka 3	20 604	2 129	9 161	9 314	22.08.2026	
KOÜ Kuuse 2	90 030	7 497	32 138	50 395	19.06.2028	
KOÜ Kuuse 4	78 080	5 922	25 430	46 728	22.05.2029	
KOÜ kuuse 6	99 708	6 719	29 026	63 963	22.06.2030	
KOÜ Lihula mnt 17	33 905	8 306	25 599	0	22.11.2021	
KOÜ Metsa 54	451	451	0	0	30.01.2018	
KOÜ Mulla 2	186 917	10 091	44 745	132 081	20.12.2031	
KOÜ Mulla 10	22 220	14 716	7 504	0	22.06.2019	
KOÜ mulla 14	59 146	23 147	35 999	0	22.06.2020	
KOÜ Niine 10b	1 305	1 305	0	0	07.08.2018	
KOÜ Niine 12	10 761	1 748	7 511	1 502	22.09.2023	
KOÜ Niine 14	90 393	4 554	20 186	65 653	18.09.2032	
KOÜ Niine 27	128 128	10 524	45 355	72 249	22.07.2028	
KOÜ Niine 32	15 220	2 130	9 170	3 920	22.07.2024	
KOÜ Niine 38	161 108	9 949	42 922	108 237	22.06.2031	
KOÜ Saue 10	18 382	1 330	5 726	11 326	07.09.2029	
KOÜ Tallinna mnt 6	27 073	2 180	9 450	15 443	22.08.2028	
KOÜ Tamme 15	52 197	13 388	38 809	0	22.06.2020	
KOÜ Tamme 19	79 015	6 021	25 796	47 198	22.05.2029	
KOÜ Vaikne Kallas 4	19 380	1 179	5 086	13 115	22.08.2031	
Pikaajalised laenud kokku	1 241 207	136 459	433 334	671 414		
Kapitalirendikohustised kokku	5 925	2 186	3 739			6
Laenukohustised kokku	1 247 132	138 645	437 073	671 414		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
KOÜ Haava 4	50 285	3 101	13 321	33 863	22.06.2030	
KOÜ Jalaka 3	22 695	2 091	8 906	11 698	22.08.2026	
KOÜ Kuuse 2	97 313	7 278	31 226	58 809	19.06.2028	
KOÜ Kuuse 4	83 862	5 776	24 700	53 386	22.05.2029	
KOÜ Kuuse 6	106 276	6 568	28 188	71 520	22.06.2030	
KOÜ Metsa 54	5 810	5 359	451	0	30.01.2018	
KOÜ Mulla 2	196 603	9 686	42 948	143 969	20.12.2031	
KOÜ Mulla 10	36 568	14 341	22 227	0	22.06.2019	
KOÜ Mulla 14	81 667	22 521	59 146	0	22.06.2020	
KOÜ Niine 10B	3 238	1 933	1 305	0	07.08.2018	
KOÜ Niine 12	12 462	1 700	7 300	3 462	22.09.2023	
KOÜ Niine 14	94 775	4 382	19 366	71 027	18.09.2032	
KOÜ Niine 27	138 394	10 232	43 960	84 202	22.07.2028	
KOÜ Niine 32	17 296	2 076	8 911	6 309	22.07.2024	
KOÜ Niine 38	170 857	9 748	41 709	119 400	22.06.2031	
KOÜ Saue 10	19 674	1 291	5 561	12 822	07.09.2029	
KOÜ Tallinna mnt.6	29 196	2 116	9 139	17 941	22.08.2028	
KOÜ Tamme 15	65 253	13 056	52 197	0	22.06.2020	
KOÜ Tamme 19	84 900	5 875	25 078	53 947	22.05.2029	
Pikaajalised laenud kokku	1 317 124	129 130	445 639	742 355		
Kapitalirendikohustised kokku	8 068	2 143	5 925			6
Laenukohustised kokku	1 325 192	131 273	451 564	742 355		

Pikajalised laenud on KOÜ-de valitsejana võetud laenud kortermajade renoveerimiseks, laenude intressimäärad jäävad vahemikku 1,5% - 4,05%.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	140 241	140 241	
Võlad töövõtjatele	21 989	21 989	9
Maksuvõlad	38 804	38 804	4
Muud võlad	7 767	7 767	
Muud viitvõlad	7 767	7 767	
Saadud ettemaksed	731 284	731 284	
Muud saadud ettemaksed	731 284	731 284	
Kokku võlad ja ettemaksed	940 085	940 085	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	138 998	138 998	
Võlad töövõtjatele	24 724	24 724	9
Maksuvõlad	16 133	16 133	4
Muud võlad	7 602	7 602	
Muud viitvõlad	7 602	7 602	
Saadud ettemaksed	725 354	725 354	
Muud saadud ettemaksed	725 354	725 354	
Kokku võlad ja ettemaksed	912 811	912 811	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	18 803	18 675
Puhkusetasude kohustis	3 186	2 385
Tulemustasude reserv	0	3 664
Kokku võlad töövõtjatele	21 989	24 724

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	56 563	42 797
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 141	10 699
Kokku tingimuslikud kohustised	70 704	53 496

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	26 240	26 240
Aktsiate arv (tk)	41	41
Aktsiate nimiväärtus	640	640

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 682 379	1 943 514
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 682 379	1 943 514
Kokku müügitulu	1 682 379	1 943 514
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahoodus	1 611 624	1 849 859
Heakorratööd	66 685	85 125
Insenerteenused	4 070	8 530
Kokku müügitulu	1 682 379	1 943 514

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Tulu sihtfinantseerimisest	1 400	2 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	100	0
Tulud leppetrahvidest	89	5 566
Muud	799	0
Kokku muud äritulud	2 388	7 566

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	80 126	66 570
Energia	690 609	664 442
Elektrienergia	35 615	39 411
Soojusenergia	654 994	625 031
Vesi	184 999	187 718
KOÜ remondi ostuteenused	317 328	592 966
Mehhanismide kütus	2 159	2 034
Mehhanismide remont, hooldus	1 963	2 515
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 277 184	1 516 245

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	9 278	4 070
Mitmesugused bürookulud	3 196	7 016
Koolituskulud	3 983	2 421
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	840
Sideteenused	1 475	1 735
Infotehnoloogia kulu	4 255	3 751
Pangateenused	2 490	2 692
Audiitor- ja juriidilised teenused	2 800	1 350
Hoonete ja ruumide kulud	16 381	25 170
Transpordikulud	8 707	8 397
Muud	3 853	4 473
Kokku mitmesugused tegevuskulud	56 418	61 915

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	246 413	255 633
Sotsiaalmaksud	83 454	86 716
Erisoodustused	1 614	1 925
Kokku tööjõukulud	331 481	344 274
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	16
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu KOÜ laenudelt	39 320	35 801
Intressikulude hüvitamine KOÜ laenudelt	-39 320	-35 801
Kapitalirendi intressid	137	179
Kokku intressikulud	137	179

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Haapsalu Linnavalitsus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	799	351	749	1 596
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 917	709	19 433

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	50	7 480	0	3 937
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	202 949	47	200 793	6 435
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 004	0	1 017

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	38 225	41 871

Seotud osapoolte vahelistes tehingutes kaupasid ei ostetud ega müüdud. Kõik ostu-müügitehingud toimusid teenustega. Haapsalu Linnamajanduse AS juhatuse liikmele on tööandja algatusel lepingu lõpetamise korral ette nähtud lahkumishüvitis kolme kuutasu ulatuses.

Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused

Tulenevalt muudatustest korteriomandi- ja korteriühistu seaduses moodustas riik 2018. alguses jõuga kõigi seniste KOÜ-de asemele korteriühistud. Selle tulemusena annab Haapsalu Linnamajanduse AS 2018. aasta esimese poolaasta jooksul kõigi seni valitsemise all olnud majade rahad, nõuded ja kohustused ning laenulepingud üle tekkinud ühistutele. Kortermajade varade ja kohustuste üleandmise tulemusena väheneb Haapsalu Linnamajanduse AS bilansimaht oluliselt ning vähenevad ka tulud-kulud vahendatavate teenuste võrra. Prognoositavalt ettevõtte enda teenitud tulud oluliselt ei muutu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2018

Haapsalu Linnamajanduse Aktsiaselts (registrikood: 10259288) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KOPPE	Juhatuse liige	02.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Haapsalu Linnamajanduse Aktsiaselts aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Haapsalu Linnamajanduse Aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet ja eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbi viidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusale avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeauditori number 220

Auditi büroo Fides OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

02.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Haapsalu Linnamajanduse Aktsiaselts (registrikood: 10259288) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	02.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 208
Kokku	70 704
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 704
Kokku	70 704

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 208
Kokku	70 704
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 704
Kokku	70 704

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1611624	95.79%	Jah
Muu teenindus	96099	66685	3.96%	Ei
Muud insener-tehnilised tegevusalad	71129	4070	0.24%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4724050
E-posti aadress	info@hlmaja.ee
Veebilehe aadress	www.hlmaja.ee