

287471

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

09 -06- 2008

Aime MAZURENKO

HE EHITUSE JA KINNISVARA AS

2007.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Laki 19 Tallinn 12915 Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10490241
Telefon:	37 265 465 64
Fax:	37 265 465 65
E-mail:	info@hek.ee
Põhitegevusala:	Ehitus- ja remonditööd, kinnisvara arendus ja -tehingud
Audiitor:	PKF Estonia OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 4 Maksud.....	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Kasutusrent.....	17
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed.....	17
Lisa 9 Omakapital	18
Lisa 10 Müügitulu.....	18
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	18
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	19
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007 a. majandusaasta aruandele.....	20
Sõltumatu audiitori aruanne.....	21
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek	22
HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionäride nimekiri	23

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i peamiseks tegevusaladeks on ehitus-ja remonditööde teostamine, omanikujärelevalve ja ehitustööde kvaliteedi kontrolli teenuste osutamine ning kinnisvara arendus ja –tehingud. Tegevuskoht: Eesti Vabariik.

Juriidiline aadress:	Laki 19 12915 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10490241
Telefon:	37 265 465 64
Fax:	37 265 465 65
E-mail:	info@hek.ee
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

TEGEVUSARUANNE

2007.aastal oli HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i müügitulu 1 212,3 tuhat krooni, mis on 27,6 % rohkem, kui 2006.a. (950,4 tuhat krooni). Põhiosa müügitulust moodustab ruumide väljarentimisest saadav tulu, mille osatähtsus on 82,1 %. HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib välja talle kuuluvat hooneosa (büroohoone kaks korrust – 333/1000 mõttelist osa kinnistust) kasutusrendi tingimustel. Eelmisel majandusaastal muutus nimetatud hooneosa kasutamise eesmärk ja kinnisvara klassifitseeriti ümber põhivarast kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvara hinnati ümber tema õiglasele väärtusele (13 800,0 tuhat krooni) atesteeritud hindaja poolt. Positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel summas 12 663,3 tuhat krooni kajastati omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumina. 2007.a. majandusaasta bilansipäeva seisuga toimunud kinnisvarainvesteeringu hindamise tulemusel vara õiglane väärtus ei ole muutunud.

Omanikujärelevalve ja ehitustööde kvaliteedi kontrolli teenused summas 217,5 tuhat krooni moodustasid müügituludest 17,9 %. 2006.a. majandusaastal osutati nimetatud teenuseid 90,4 tuhat krooni eest ja nende osakaal müügituludes oli 9,5 %. Omanikujärelevalve ja ehitustööde kvaliteedi kontrolli teenuste kasv tulenes tähtajalisest teenuste lepingust aruandeperioodil.

2007.a. majandusaastal teenis ettevõtte kasumit summas 604,6 tuhat krooni. 2006.aastal oli vastav näitaja 525,5 tuhat krooni. Kasumi kasv oli 15,1 %.

2007.a. töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is keskmiselt kaks töötajat. Tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega olid 276,4 tuhat krooni. 2006.aastaga võrreldes on tööjõukulud kasvanud 62,2 % (2006.a. olid tööjõukulud 170,4 tuhat krooni). Töötajate arv on jäänud samaks.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2007.aastal juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i majandustegevust iseloomustavad veel järmised finantssuhtarvud :

	31.12.2007	31.12.2006
Ärirentaablus, %	49,8	55,2
Puhasrentaablus, %	49,9	55,3
Omakapitali tootlus, %	4,0	3,6
Koguvarade tootlus, %	4,0	3,6
Omakapitali määr, %	99,8	99,6
Likviidsuskordaja	32,9	11,2

Suhtarvude valemid :

Ärirentaablus = Ärikasum/Müügitulu

Puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügitulu

Omakapitali tootlus = Puhaskasum/Omakapital

Koguvarade tootlus = Puhaskasum/Koguvarad

Omakapitali määr = Omakapital/Koguvarad

Likviidsuskordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

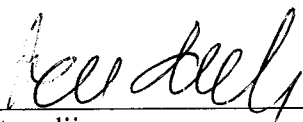
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 19 toodud HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2007 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et :

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- HE Ehituse ja Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Juhatuse esimees
Märt Luuk



Juhatuse liige
Aare Neudorf

Tallinn, 18. aprill 2008 a.

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	972 374	656 013
Nõuded ja ettemaksed	3,4	22 283	26 814
Käibevara kokku		994 657	682 827
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	13 800 000	13 800 000
Materiaalne põhivara	6	372 266	110 010
Põhivara kokku		14 172 266	13 910 010
VARAD KOKKU		15 166 923	14 592 837
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4,8	30 203	60 759
Lühiajalised kohustused kokku		30 203	60 759
KOHUSTUSED KOKKU		30 203	60 759
Omakapital			
Aksiakapital	9	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)		14 092 078	13 566 579
Aruandeaasta kasum(kahjum)		604 642	525 499
OMAKAPITAL KOKKU		15 136 720	14 532 078
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		15 166 923	14 592 837

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	10	1 212 342	950 389
Muud äritulud		33 752	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	- 122 514	- 121 819
Muud tegevuskulud		- 123 181	- 83 922
Tööjõukulud			
Palgakulu		- 205 834	- 126 934
Sotsiaalmaksud		- 70 552	- 43 442
Tööjõukulud kokku		- 276 386	- 170 376
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	- 120 679	- 49 443
Muud ärikulud		- 6	- 2
Ärikasum(-kahjum)		603 328	524 827
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		1 314	672
Finantstulud ja -kulud kokku		1 314	672
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		604 642	525 499
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		604 642	525 499

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum(-kahjum)		603 328	524 827
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	120 679	49 443
Kasum/kahjum (-/+) põhivara müügist ja mahakandmisest		- 33 752	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		4 531	36 489
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 30 556	- 2 556
Kokku rahavood äritegevusest		664 230	608 203
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	- 438 166	0
Materiaalse põhivara müük		88 983	0
Saadud intressid		1 314	672
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 347 869	672
Rahavood kokku		316 361	608 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	656 013	47 138
Raha ja raha ekvivalentide muutus		316 361	608 875
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	972 374	656 013

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aksia- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaota- mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	400 000	40 000	903 321	1 343 321
Materiaalse põhivara ümber- klassifitseerimine kinnisvara- investeeringuteks (lisa 5)	0	0	12 663 258	12 663 258
2006 a. puhaskasum	0	0	525 499	525 499
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	14 092 078	14 532 078
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	604 642	604 642
Saldo seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	14 696 720	15 136 720

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2007 a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

HE Ehituse ja Kinnisvara AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

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).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes *mitmesuguste tegevuskuludena*. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna või ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenäo kulu olemasolu korral.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on võetud arvele nende õiglases väärtuses materiaalsest põhivarast ümberklassifitseerimise tulemusel alates vara kasutamise eesmärgi muutuse toimumise kuupäevast. Ettevõtte poolt kasutatava põhivara muutumisel kinnisvarainvesteeringuks ümberklassifitseerimise päeval eksisteerinud positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastati omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumina.

Edaspidi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse meetodil kajastamine igal majandusaastal baseerub turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide suhtes (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest“ (kirjetel „Muud äritulud“/„Muud ärikulud“).

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Hilisemad kulutused kinnisvarainvesteeringutele kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti vööõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, mille on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooninormid aastas on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|------------------------------|--------|
| - Ehitised ja rajatised | 2,5 % |
| - Masinad ja seadmed | 20,0 % |
| - Muu inventar ja IT seadmed | 20,0 % |

Piiramata kasutuseaga objekte nagu maa, ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsiooninormide, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringu või põhivarana. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused, kui kasutusrendi objekt on põhivara, kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Kui kasutusrendi objekt on kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse õiglases väärtuses, siis kantakse renditava objektiga seotud kulutused arvestusperioodi kuludesse ja hinnatakse nende olulisust läbi bilansipäeval toimuva ümberhindluse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Renditasud

Renditasud pikema ajaperioodi jooksul kajastatakse tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud rendiperioodi jooksul.

Ehituse kvaliteedi kontrolli ja järelevalveteenused

Juhul, kui teenuse osutamine seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui teenust osutatakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse kvaliteedi kontrolli ja järelevalve teenustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Kohustusliku reservkapitali suurus peab olema vähemalt 1/10 aktsiakapitalist, mis on ettevõttel täidetud. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne koostatakse kaudsel meetodil, mille puhul rahavoo leidmiseks korrigeeritakse ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse :

1. omanikud (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. tütarettevõtjad;
3. sidusettevõtjad;
4. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h.emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
5. tegev- ja kõrgem juhtkond;
6. eelpool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	74	116
Pangakontod	972 300	655 897
Raha kokku	972 374	656 013

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	18 829	16 147
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>18 829</i>	<i>16 147</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	10
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2 140	9 985
Muud lühiajalised nõuded	1 314	672
<i>s.h. Intressid</i>	<i>1 314</i>	<i>672</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	22 283	26 814

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 950	10	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	1 870
Sotsiaalmaks	0	0	0	7 127
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	597
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	80
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	82
Kokku	0	9 950	10	9 756

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringute rentimisest teenitud tulud	994 850	735 129
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	220 149	114 373
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	774 701	620 756

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	0
Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimine	
kinnisvarainvesteeringuteks	1 136 742
Kasum/kahjum (-) ümberklassifitseerimisest	12 663 258
Saldo 31.12.2006	13 800 000
Saldo 31.12.2007	13 800 000

Ettevõtte poolt kasutatav põhivara, büroohoone kaks korrust koos juurde kuuluva maaga (333/1000 mõttelist osa kinnistust) klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuteks alates 01.aprill 2006.a. seoses varaobjekti kasutusotstarbe muutumisega. Kinnisvarainvesteeringud hinnati ümber nende õiglasele väärtusele atesteeritud sõltumatu kinnisvarahindaja poolt. Vahe nende varaobjektide vana bilansilise jääkmaksumuse (summas 1 136 742 krooni) ja õiglase väärtuse (summas 13 800 000 krooni) vahel kajastati omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumina.

Seisuga 31.detsember 2007 a. toimunud kinnisvarainvesteeringute hindamine tugines ettevõtte juhtkonna hinnangule. Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati aruandeperioodi lõppemisel turuväärtusest lähtuvalt, mis tähendab vara väärtuse hindamist hetkel sarnaste müügis olevate kinnisvaraobjektide põhjal. Hindamise tulemusel leiti, et seisuga 31.detsember 2007 a. ei ole kinnisvarainvesteeringute väärtus muutunud. Ettevõtte omanduses olevatel kinnisvarainvesteeringutel ei lasu kohustusi.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005					
Soetusmaksumus	34 534	1 444 283	177 581	231 977	1 888 375
Akumuleeritud kulum	0	- 333 048	- 57 104	- 202 028	- 592 180
Jääkmaksumus	34 534	1 111 235	120 477	29 949	1 296 195
2006.a. toimunud muutused					
Ümberklassifitseerimine					
kinnisvarainvesteeringuks	- 34 534	- 1 102 208	0	0	- 1 136 742
Amortisatsioonikulu	0	- 9 027	- 31 824	- 8 592	- 49 443
Saldo seisuga 31.12.2006					
Soetusmaksumus	0	0	177 581	231 977	409 558
Akumuleeritud kulum	0	0	- 88 928	- 210 620	- 299 548
Jääkmaksumus	0	0	88 653	21 357	110 010
2007.a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused					
perioodi jooksul	0	0	438 166	0	438 166

Müüdud vara soetusmaksumus	0	0	144 068	0	144 068
Müüdud vara kulum	0	0	- 88 837	0	- 88 837
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	0	18 437	0	18 437
Mahakantud vara kulum	0	0	- 18 437	0	- 18 437
Amortisatsioonikulu	0	0	- 112 087	- 8 592	- 120 679

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	0	0	453 242	231 977	685 219
Akumuleeritud kulum	0	0	- 93 741	- 219 212	- 312 953
Jääkmaksumus	0	0	359 501	12 765	372 266

Lisa 7 Kasutusrent**Ettevõtte kui rendileandja:**

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i omanduses oleva büroohoone kaks korrust koos juurde kuuluva maaga (333/1000 mõttelist osa kinnistust) on renditud välja kasutusrendi tingimustel ja kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna vara õiglases väärtuses. Informatsioon väljarenditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on toodud lisas 5.

	31.12.2007	31.12.2006
Saadud kasutusrenditulu (lisa 10)	994 850	860 016
Järgmiste perioodide renditulu		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	500 640	825 640
s.h. kuni 1 aasta	500 640	656 640
1-5 aastat	0	169 000

Ettevõtte kui rentnik:

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel elektritrafot.

	31.12.2007	31.12.2006
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	18 432	18 432
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud		
mittekatkestatavatest rendilepingutest:	18 432	18 432
s.h. kuni 1 aasta	18 432	18 432

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	18 829	19 427
Võlad töövõtjatele	1 424	16 236
Maksuvõlad (lisa 4)	9 950	9 756
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	15 340
Võlad ja ettemaksed kokku	30 203	60 759

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Aktiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	4 000	4 000

Ettevõtte aktiakapital seisuga 31.12.2007 koosneb 100 lihtaktsiast nimiväärtusega 4 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 14 696 720 krooni (31. detsember 2006 oli jaotamata kasum 14 092 078 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 11 610 409 krooni (31. detsembril 2006 : 10 991 821 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 086 311 krooni (31. detsembril 2006 : 3 100 257 krooni).

Lisa 10 Müügitulu

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
	Tulud kasutusrendist (lisa 7) :	994 850	860 016
70203	<i>Enda mitteeluruumide rendileandmine</i>	994 850	860 016
74204	Ehitusprojektide juhtimine :	217 492	90 373
	<i>Ehitusjärelvalve</i>		
	<i>ja kvaliteedi kontrolli teenused</i>	217 492	90 373
Müügitulud kokku		1 212 342	950 389

Kogu müügitulu on teenitud Eesti Vabariigis.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Elekter	100 142	100 090
Muud teenused	22 372	21 729
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	122 514	121 819

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

HE Ehituse ja Kinnisvara AS on 2007 a. müünud põhivara ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele :

	2007 Müügid	2006 Müügid
Põhivara müük		
Aksionär, juhatuse liige	88 983	0
Teenuste müük		
Aksionäride poolt kontrollitav ettevõte	930 135	787 504

Saldod seotud osapooltega :

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiaajalised nõuded seotud osapooltele		
Aksionäride poolt kontrollitav ettevõte	18 829	16 147

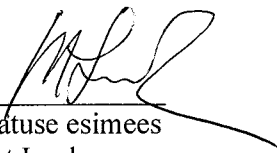
Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Tehingud seotud osapooltega toimusid kokkuleppehindades, mis ei erinenud oluliselt turuhindadest.

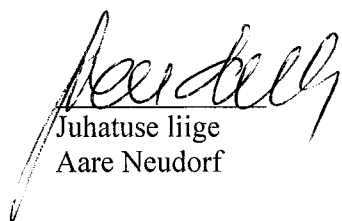
Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2007 a. nii nagu ka 2006 a. moodustatud allahindluseid.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007 a. majandusaasta aruandele

HE Ehituse ja Kinnisvara AS juhatus on koostanud 31.12.2007 lõppenud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

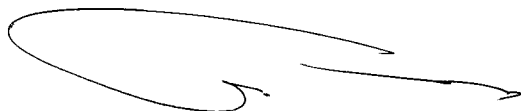

Juhatuse esimees
Märt Luuk

21. MAI 2008


Juhatuse liige
Aare Neudorf

21. MAI 2008

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

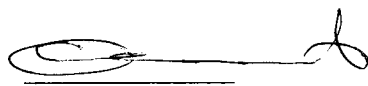


Nõukogu esimees
Aavo Teder

21. MAI 2008


Nõukogu liige
Olle Reinholm

21. MAI 2008


Nõukogu liige
Olavi Kalmet

21. MAI 2008

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

HE Ehituse ja Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud HE Ehituse ja Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt HE Ehituse ja Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 21. mail 2008

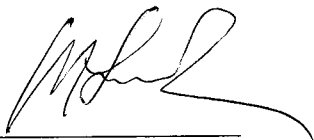
PKF Estonia OÜ



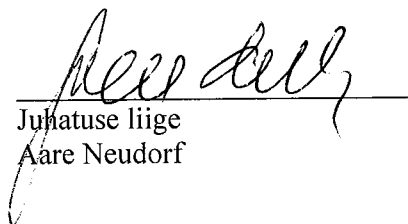
Malle Rannik
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku lisada 2007.a. majandusaasta kasum summas 604 642 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumile ja kinnitada jaotamata kasum kogusummas 14 696 720 krooni.



Juhatusesimees
Märt Luuk



Juhatusliige
Aare Neudorf

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionäride nimekiri

Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri ja osalused seisuga 22. mai 2008.a.

Aktsionärid	Isikukood	Aktsiate arv	Osalus aktsiakapitalis %
Märt Luuk	46206300287	20	20
Aare Neudorf	34704270319	20	20
Aavo Teder	35802180217	20	20
Olle Reinholm	36304110231	20	20
Olavi Kalmet	36401250427	20	20

HE Ehituse ja Kinnisvara AS

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Üldkoosoleku toimumise koht: Tallinn, Laki 19

Üldkoosoleku toimumise aeg: kahekümne teisel mail kahe tuhande kaheksandal (22.05.2008.a.) aastal, algusega 15.00.

Üldkoosolekul oli esindatud viis (5) aktsionäri, kes vastavalt aktsiaraamatule omavad kokku 100 aktsiat (nimiväärtusega 4 000 krooni), hääli 500. Seega HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionäride üldkoosolekul osalesid kõik aktsionärid ning koosolek on otsustusvõimeline.

Aktsiaseltsi juhatuse liige Aare Neudorf avab üldkoosoleku ja teeb ettepaneku valida üldkoosoleku juhataja ja üldkoosoleku protokollija.

JUHATAJA JA PROTOKOLLIJA VALIMINE

Üldkoosoleku juhatajaks valiti 500 poolthäälega **Aare Neudorf**, isikukood 34704270319, elukoht Tallinn.

Üldkoosoleku protokollijaks valiti 500 poolthäälega **Märt Luuk**, isikukood 36206300287, elukoht Tallinn.

PÄEVAKORD

1. 2007.a. majandusaasta aruande kinnitamine.
2. 2007.a. majandusaasta kasumijaotuse kinnitamine.
3. Audiitori valimine 2008.a. majandusaastaks.

HÄÄLETAMINE JA OTSUSED:

Koosoleku päevakorra kinnitamine.

Hääletati:

Poolt: 500 häält

Vastu, erapooletuid: 0 häält.

Otsustati: Kinnitada koosoleku päevakord.

1. Kinnitada HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i auditeeritud 2007.a. majandusaasta aruanne bilansimahuga 15 166,9 tuhat krooni.

Hääletati:

Poolt: 500 häält

Vastu, erapooletuid: 0 häält.

Otsustati: Kinnitada auditeeritud 2007.a. majandusaasta aruanne bilansimahuga 15 166,9 tuhat krooni.

2. 2007.a. majandusaasta kasum summas 604,6 tuhat krooni lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile ja kinnitada jaotamata kasum kogusummas 14 696,7 tuhat krooni.

Hääletati:

Poolt: 500 häält

Vastu, erapooletuid: 0 häält.

Otsustati: 2007.a. majandusaasta kasum summas 604,6 tuhat krooni lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile ja kinnitada jaotamata kasum kogusummas 14 696,7 tuhat krooni.

3. Valida 2008.a. majandusaasta audiitoriks PKF Estonia OÜ vannutatud audiitor Malle Rannik (tunnistus nr.128).

Hääletati:

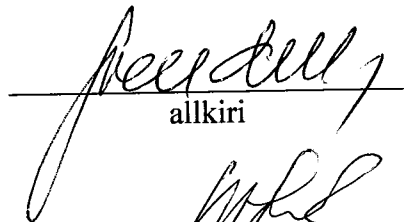
Poolt: 500 häält

Vastu, erapooletuid: 0 häält.

Otsustati: Valida 2008.a. majandusaasta audiitoriks PKF Estonia OÜ vannutatud audiitor Malle Rannik (tunnistus nr.128).

Koosolek lõppes kell 16.00.

Koosoleku juhataja:



allkiri

Aare Neudorf

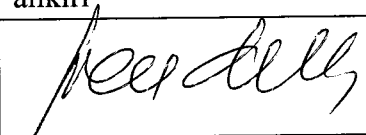
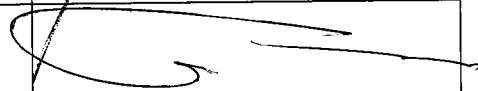
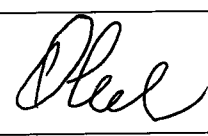
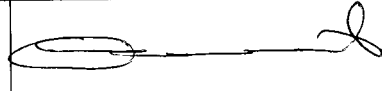
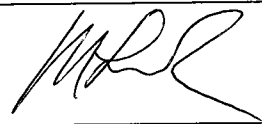
Koosoleku protokollija:



Allkiri

Märt Luuk

HE Ehituse ja Kinnisvara AS
22. mail 2008.a. aktsionäride üldkoosolekul osalenud aktsionäride
nimekiri

Aktsinäri nimi, esindaja nimi	Aktsiate arv	Aktsionäri või tema esindaja allkiri
1. Aare Neudorf, isikukood 34704270319	Aktsiaid 20 Hääli 100	
2. Aavo Teder, isikukood 35802180217	Aktsiaid 20 Hääli 100	
3. Olle Reinholm, isikukood 36304110231	Aktsiaid 20 Hääli 100	
4. Olavi Kalmet, isikukood 36401250427	Aktsiaid 20 Hääli 100	
5. Märt Luuk, isikukood 36206300287	Aktsiaid 20 Hääli 100	

Koosoleku juhataja:


allkiri

Aare Neudorf

Koosoleku protokollija:


allkiri

Märt Luuk