

KONTROLLITUD
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29 -06- 2004

C-18

Anne MAZURENKO

HE Ehituse ja Kinnisvara AS

Majandusaasta aruanne 2003

Majandusaasta algus: 01.01.2003
Majandusaasta lõpp: 31.12.2003

Juriidiline aadress: Laki 19
Tallinn 12915
Eesti Vabariik

Äriregistri kood: 10490241

Põhitegevusala: Ehitus- ja remonditööd,
kinnisvara arendus ja - tehingud

Telefon: 6 546 564

Fax: 6 546 565

Sisukord

29 -06- 2004

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS.....	3.....
TEGEVUSARUANNE.....	3
2003.a. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused...10	10
Lisa 1 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 2 Kasutusrent – rendile andjana.....	12
Lisa 3 Maksud.....	13
Lisa 4 Omakapital.....	13
Lisa 5 Müügitulu.....	14
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Lisa 7 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	15
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele.....	16
Aktsionäride nimekiri ja osalused.....	17

29 -06- 2004

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i peamisteks tegevusaladeks on ehitus-ja remonditööde teostamine ning kinnisvara arendus ja -tehingud, millest põhiosa moodustab ruumide väljarentimine ja nende hooldamine . Tegevuskoht: Eesti Vabariik.

TEGEVUSARUANNE

2003.aastal oli HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i müügitulu 407,1 tuhat krooni, mis on saadud ruumide väljarentimisest ja sellega seotud teenustest.

Põhivarasse investeeriti 9 000 krooni inventari soetamiseks.

2003.aastal lõpetati tähtaegselt võlakohustuste tasumine ja seisuga 31.12.2003.a. ei ole HE Ehituse ja Kinnisvara AS-il ühtegi võlakohustust.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu makstud ei ole.

2003.a. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

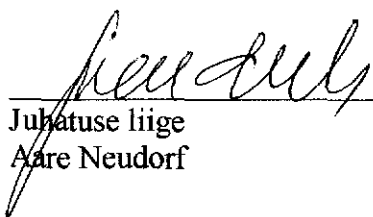
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5-15 toodud HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruanne koostamisel rakendatud põhimõtted ja hindamiselused on kooskõlas hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab äriühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. äriühing on jätkuvalt tegutsev.


Juhatuse esimees
Märt Luuk


Juhatuse liige
Aare Neudorf

Tallinn, 28. mai 2004

Bilanss

29 -06- 2004

31.12.2003.....31.12.2002.....Lisa nr.

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod	125 318	31 805	
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	44 517	35 634	
Viitlaekumised			
Intressid	165	323	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 063	4 307	3
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	<u>1 430</u>	<u>1 187</u>	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	5 493	5 494	
Käibevara kokku	175 493	73 256	

Põhivara

Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	1 435 817	1 435 817	
Masinad ja seadmed	18 437	18 437	
Muu inventar, sisseseade ja muud	189 002	189 002	
Akumuleeritud põhivara kulum	- 446 981	- 398 273	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	<u>9 000</u>	<u>0</u>	
Materiaalne põhivara kokku	1 205 275	1 244 983	1
Põhivara kokku	1 205 275	1 244 983	

VARAD KOKKU

1 380 768 1 318 239

31.12.2003 31.12.2002 2003 Lisa nr.

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	0	160 000	
Võlakohustused kokku	0	160 000	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	20 879	32 153	
Maksuvõlad	7 229	5 696	3
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	16 839	18 442	

Lühiajalised kohustused kokku 44 947 216 291

KOHUSTUSED KOKKU 44 947 216 291

Omakapital

Aksiakapital	400 000	400 000	
Reservid			
Kohustuslik reservkapital	40 000	26 849	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	661 948	404 759	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	233 873	270 340	

OMAKAPITAL KOKKU 1 335 821 1 101 948 4

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 1 380 768 1 318 239

29 -06- 2004

Kasumiaruanne

	2003	2002	Lisa nr.
Äritulud			
Müügitulu	407 121	480 668	5
Muud äritulud	9 221	0	
Äritulud kokku	416 342	480 668	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	122 434	141 888	
Mitmesugused tegevuskulud	11 491	15 921	
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48 708	53 324	1
Muud ärikulud	1	2	
Ärikulud kokku	182 634	211 135	
Ärikasum(-kahjum)	233 708	269 533	
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud	165	807	
Finantstulud kokku	165	807	
Kasum majandustegevusest	233 873	270 340	
Kasum enne tulumaksustamist	233 873	270 340	
Aruandeaasta puhaskasum	233 873	270 340	

29 -06- 2004

Rahavoogude aruanne

	2003	2002	Lisa nr.
Rahavoog äritegevusest			
Ärikasumi korrigeerimine			
Ärikasum	233 708	269 533	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	48 708	53 324	1
Käibevarade muutus	- 8 724	- 12 397	
Lühiajaliste kohustuste muutus	- 11 344	27 974	
Kokku rahavood äritegevusest	262 348	338 434	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	- 9 000	- 869	1
Saadud intressid	165	807	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 8 835	- 62	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed	- 160 000	- 329 389	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 160 000	- 329 389	
Rahavood kokku	93 513	8 983	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 805	22 822	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	93 513	8 983	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 318	31 805	

29 -06- 2004

Omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2001	400 000	0	297 364	134 244	831 608
Eraldis reservkapitali 2001.a. puhaskasumist	0	26 849	0	- 26 849	0
2001.a. jaotamata puhaskasum	0	0	107 395	- 107 395	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	270 340	270 340
31.12.2002	400 000	26 849	404 759	270 340	1 101 948
Eraldis reservkapitali 2002.a. puhaskasumist	0	13 151	0	- 13 151	0
2002.a. jaotamata puhaskasum	0	0	257 189	- 257 189	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	233 873	233 873
31.12.2003	400 000	40 000	661 948	233 873	1 335 821

29-06-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

HE Ehituse ja Kinnisvara 2003.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites ning Eesti Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Informatsiooni esitusviisi muudatused

Võrreldes eelmise majandusaastaga on aruandeaastal kasumiaruande koostamisel müügitulust saldeeritud sideteenused ja kuludest ostetud sideteenused. Sarnaselt on korrigeeritud ka eelmise majandusaasta võrdlusandmeid ja viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete katteks reservi moodustatud ei ole, kuna eeldatakse, et selliste arvete osatähtsus on nii väike, et see majandustulemust oluliselt ei mõjuta.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse 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 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised	2,5 %
- Masinad ja seadmed	20,0 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20,0 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Alates 2003. aastast loetakse rendilepingut kapitalirendiks juhtudel, kus põhilised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule ja millele viitavad alljärgnevad kriteeriumid:

1) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;

29.06.2004

- 2) rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda kasutab;
- 3) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- 4) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui vara õiglane väärtus; ja
- 5) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on rahavoo leidmiseks korrigeeritud 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 on:

- tütarettevõtjad;
- olulist mõju omavad aktsionärid ja nende lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

29 -06- 2004

Lisa 1 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	1 435 817	18 437	189 002	0	1 642 256
Soetamine	0	0	0	9 000	9 000
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 435 817	18 437	189 002	9 000	1 652 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	- 226 254	- 11 359	- 160 660	0	- 398 273
Arvestatud kulum	- 35 028	- 3 684	- 9 996	0	- 48 708
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	- 261 282	- 15 043	- 170 656	0	- 446 981
Jääkmaksumus 31.12.2002	1 209 563	7 078	28 342	0	1 244 983
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 174 535	3 394	18 346	9 000	1 205 275

Lisa 2 Kasutusrent – rendile andjana

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel välja bürooruume ja 2003.aasta kasumiaruandes kajastatud renditulu sellest on 305 031 krooni. 2002.aastal oli renditulu bürooruumide väljarentimisest 360 342 krooni. Renditulu vähenemine oli tingitud rendilepingu ennetähtaegse lõpetamisega saamata jäänud rendimaksetest. Bilansipäeva seisuga kehtivad rendilepingud on sõlmitud 1-3 aastaks.

Järgmiste perioodide renditulud mittekatkestatavatest rendilepingutest jagunevad järgmiselt:

kuni 1.a. 172 800 krooni
1 – 5 a. 288 000 krooni.

Lisas 7 on bilansipäevajärgsetes sündmustes toodud muudatused seoses kasutusrendilepingu ennetähtaegse katkestamise ja uue lepingu sõlmimisega.

	2003	
Kasutusrendile antud bürooruumide		
- soetusmaksumus	1 401 283	1 401.283.....
- jääkmaksumus	1 140 001	1 175 029

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.detsember 2003		31.detsember 2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 569	7 229	2 813	5 696
Üksikisiku tulumaks	1 494	0	1 494	0
Kokku	4 063	7 229	4 307	5 696

Lisa 4 Omakapital

Aktiakapital

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktiakapital suurusena 400 000.- krooni jaguneb 100 aktiaks nimiväärtusega 4 000.- krooni. Kõik HE Ehituse ja Kinnisvara AS –i aktiad on nimelised A-aktiad.

Seisuga 31.12.2003.a. on HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionärid ja nende osalused järgmised :

	Aktsiate arv	Osalus aktiakapitalis %
Märt Luuk	20	20
Aare Neudorf	20	20
Aavo Teder	20	20
Olle Reinholm	20	20
Olavi Kalmet	20	20
Aktiad kokku	100	100

Vastavalt Eesti väärtpaberite keskregistri seadusele on HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktiad registreeritud Eesti Väärtpaberikeskuse poolt peetavas Eesti väärtpaberite keskregistris.

29 -06- 2004

Reservid

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist. Reservkapitali suurus peab olema vähemalt 1/10 aktsiakapitalist ja seisuga 31.12.2003.a. on see nõue täidetud.

Lisa 5 Müügitulu

Kasumiaruandes on müügituludest saldeeritud sideteenused ja kuludest vastavad ostetud sideteenused. Samaselt on korrigeeritud ka eelmist aruandeperioodi.

	2003	2002
Renditeenused	305 031	360 342
Elektrienergia ja ekspluatatsiooniteenused	102 090	106 126
Muud teenused	-	14 200
Kokku	407 121	480 668

Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega

Majandusaasta jooksul on seotud osapooltele müüdud teenuseid järgnevalt :

AS Harju Ehitus 329 701 krooni

Saldod seotud osapooltega (kroonides) :

	31.12.2003	31.12.2002
Ostjatelt laekumata arved		
AS Harju Ehitus	17 576	17 192
Lühiajalised kohustused		
AS Harju Ehitus	0	160 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

29 -06- 2004

Lisa 7 Bilansipäevajärgsed sündmused

Jaanuaris 2004.a. lõpetati bürooruumide kasutusrendileping, mille kehtivus-seisuga.....
31.12.2003.a. oli 1 aasta, ennetähtaegselt poolte kokkuleppel. Alates 01.02.2004.a. sõlmiti
kasutusrendileping uue rentnikuga tähtajaga 5 aastat.

Saadaolevad rendimaksud jagunevad ajaliselt järgmiselt:

Kuni 1 a.	143 002
1 –5 a.	624 009

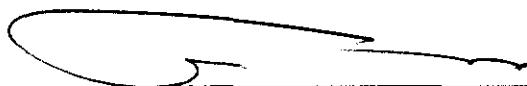
29 -06- 2004

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

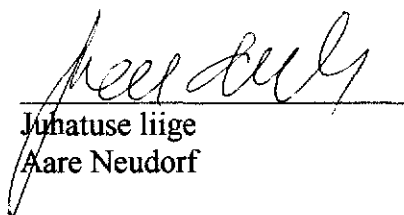
HE Ehituse ja Kinnisvara AS aastaaruande, mille kinnitas aktsionäride üldkoosolek 31. mail 2004.a., allkirjastame :



Juhatuse esimees
Märt Luuk



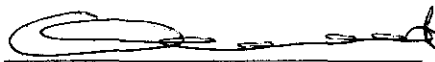
Nõukogu esimees
Aavo Teder



Juhatuse liige
Aare Neudorf



Nõukogu liige
Olle Reinholm



Nõukogu liige
Olavi Kalmet

Aksionäride nimekiri ja osalused

29 -06- 2004

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-I aksionäride nimekiri ja osalused seisuga 31.12.2003.a.
.....

Aksionärid	Isikukoodid	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
Aktsiad kokku		100	100

HE E HITUSE JA KINNISVARA AS

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29 -06- 2004

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL Nr. 12

Tallinnas,

31.mai 2004.a.

p.1. 2003.aasta majandusaasta aruande ja kasumijaotuse kinnitamine

OTSUSTATI:

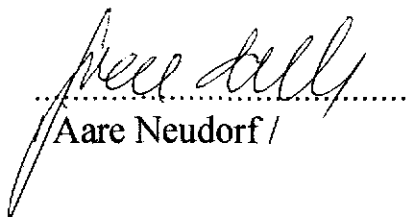
Kinnitada 2003.a. majandusaasta aruanne. Aruanne on auditeerimata, kuna vastavalt kehtiva seadusandlusega kehtestatud kriteeriumitele ei ole auditeerimine ettevõttele kohustuslik. Jätta 2003.a. kasum summas 233 873 krooni jaotamata ja lisada eelmiste aastate jaotamata kasumile.

Poolt:	100%
Vastu:	ei ole
Erapooletuid:	ei ole.

Märt Luuk
Juhatuse esimees



Väljavõtte õige:



Aare Neudorf /