

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

18 -09- 2007

L-23

Silvi Kaarest

HE EHITUSE JA KINNISVARA AS

2006.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
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2006-31.12.2006

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	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 Muud võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Aktsiakapital.....	17
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	18
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006a. majandusaasta aruandele.....	21
HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionäride nimekiri	22



ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i peamiseks tegevusaladeks on ehitus-ja remonditööde teostamine, omanikujärelevalve ja ehitustööde kvaliteedi kontrolli teenuse osutamine ning kinnisvaraarendus ja -tehingud, mis aruandeperioodil seisnes ettevõtte omanduses oleva hooneosa väljarentimises. 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



TEGEVUSARUANNE

2006.aastal oli HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i müügitulu 950,4 tuhat krooni, mis on 64,9 % rohkem, kui 2005.a. (576,4 tuhat krooni). Põhiosa müügitulust moodustab ruumide väljarendimisest saadav tulu. Müügitulu kasv on seotud ettevõtte omanduses oleva hooneosa väljarenditava pinna suurenemisega. Kuna muutus kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk, klassifitseeriti ta ettevõtte põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvara hinnati ümber tema õiglasele väärtusele atesteeritud hindaja poolt. Positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel summas 12 663,3 tuhat krooni kajastati omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumina.

Omanikujärevalve ja ehitustööde kvaliteedi kontrolli teenused summas 90,4 tuhat krooni moodustasid müügituludest 9,5 %. Võrreldes 2005.aastaga, kui nimetatud tulud olid 140,7 tuhat krooni, on vähenemine 35,7 %. 2005.aastal oli ehitusjärelvalve ja kvaliteedi kontrolli teenuste osatähtsus müügituludes 24,4 %.

2006.a. majandusaastal teenis ettevõtte kasumit summas 525,5 tuhat krooni. 2005.aastal oli ettevõttel kahjum summas - 147,1 tuhat krooni.

2006.a. töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is keskmiselt kaks töötajat. Tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega olid 170,4 tuhat krooni. Võrreldes 2005.aastaga vähenesid tööjõukulud 13,4 % (2005.a. olid tööjõukulud 196,7 %). Töötajate arv võrreldes 2005.aastaga ei ole muutunud.

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

	31.12.2006	31.12.2005
Ärirentaablus, %	55,2	- 25,6
Puhasrentaablus, %	55,3	- 25,5
Omakapitali tootlus, %	3,6	- 11,0
Koguvarede tootlus, %	3,6	- 10,5
Omakapitali määr, %	99,6	95,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,2	1,7

Suhtarvude valemid :

Ärirentaablus = Ärikasum/Müügitulu

Puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügitulu

Omakapitali tootlus = Puhaskasum/Omakapital

Koguvarede tootlus = Puhaskasum/Koguvare

Omakapitali määr = Omakapital/Koguvare

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2006.aastal juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu makstud ei ole.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. HE Ehituse ja Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatus esimees
Märt Luuk



Juhatus liige
Aare Neudorf

Tallinn, 22. mai 2007.a.

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	656 013	47 138
Nõuded ja ettemaksed	3,4	26 814	63 303
Käibevara kokku		682 827	110 441
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	13 800 000	0
Materiaalne põhivara	6	110 010	1 296 195
Põhivara kokku		13 910 010	1 296 195
VARAD KOKKU		14 592 837	1 406 636
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4,8	60 759	63 315
Lühiajalised kohustused kokku		60 759	63 315
KOHUSTUSED KOKKU		60 759	63 315
Omakapital			
Aktiivkapital	9	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)		13 566 579	1 050 436
Aruandeaasta kasum(kahjum)		525 499	- 147 115
OMAKAPITAL KOKKU		14 532 078	1 343 321
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14 592 837	1 406 636



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr.	2006	2005
Müügitulu	10	950 389	576 447
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	- 121 819	- 403 876
Muud tegevuskulud		- 83 922	- 41 171
Tööjõukulud			
Palgakulu		- 126 934	- 145 595
Sotsiaalmaksud		- 43 442	- 51 116
Tööjõukulud kokku		- 170 376	- 196 711
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	- 49 443	- 82 113
Muud ärikulud		- 2	- 2
Ärikasum(-kahjum)		524 827	- 147 426
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		672	311
Finantstulud ja -kulud kokku		672	311
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		525 499	- 147 115
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		525 499	- 147 115



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum(-kahjum)		524 827	- 147 426
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	49 443	82 113
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		36 489	- 24 230
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 2 556	11 240
Kokku rahavood äritegevusest		608 203	- 78 303
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	0	- 15 076
Saadud intressid		672	311
Kokku rahavood investeerimistegevusest		672	- 14 765
Rahavood kokku		608 875	- 93 068
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	47 138	140 206
Raha ja raha ekvivalentide muutus		608 875	- 93 068
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	656 013	47 138



Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktsia- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaota- mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	400 000	40 000	1 050 436	1 490 436
2005.a. puhaskasum(-kahjum)	0	0	- 147 115	- 147 115
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
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)	0	0	525 499	525 499
Saldo seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	14 092 078	14 532 078



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2006.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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ümberklassifitseerimine

Muudatuste tõttu materiaalse põhivara koosseisu kuulunud kinnisvaraobjektide kasutamise eesmärgis klassifitseeriti kinnisvaraobjektid ümber kinnisvarainvesteeringuteks alates muutuste toimumise kuupäevast. Vastavalt juhendile RTJ 3 ettevõtte poolt kasutatava põhivara muutmisel kinnisvarainvesteeringuks viidi läbi ümberhindlus kasutades õiglase väärtuse meetodit. Põhivara ümberklassifitseerimise mõju kinnisvarainvesteeringuks kajastati omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumi korrigeerimisena. Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke pankades (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. 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 vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete katteks reservi moodustatud ei ole, kuna eeldatakse, et selliste nõuete osatähtsus on nii väike, et see majandustulemust oluliselt ei mõjuta. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna või ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtuse 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 võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas 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 õiglase väärtuse meetodil kajastamine baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide suhtes (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel „Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest” (kirjetel „Muud äritulud”/„Muud ärikulud”).

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Hilisemad kulutused kinnisvarainvesteeringutele kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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

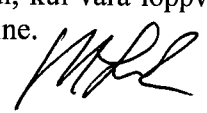
Materiaalne põhivara

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 100%-liselt 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 akumuliseeritud 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 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.

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 kasumiaruande 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, siis kajastatakse renditava objektiga seotud kulutused arvestusperioodi kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, 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 tuletisinstrumentid, 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 (kuni 31.detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77, ning kuni 31.detsember 2005 maksumäär 24/76) netodividendidena väljamakstud summalt. 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 järelvalveteenused

Juhul, kui teenuse osutamine seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui teenust osutatakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse 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. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. 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 on:

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

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	116	132
Pangakontod	655 897	47 006
Raha kokku	656 013	47 138

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	16 147	25 329
<i>s.h. Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>16 147</i>	<i>25 329</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	10	28 524
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	9 985	9 139
Muud lühiajalised nõuded	672	311
<i>s.h. Intressid</i>	<i>672</i>	<i>311</i>
Nõuded ja ettemaksed kokku	26 814	63 303

Lisa 4 Maksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10	0	28 524	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 870	0	4464
Sotsiaalmaks	0	7 127	0	10 320
Erisoodustuse tulumaks	0	597	0	632
Kohustuslik kogumispension	0	80	0	273
Töötuskindlustusmaks	0	82	0	279
Kokku	10	9 756	28 524	15 968

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringute rentimisest teenitud tulud	735 129	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	114 373	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	620 756	0

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

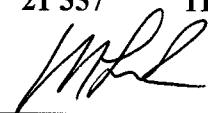


Saldo 31.12.2004	0
Saldo 31.12.2005	0
Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimine	
kinnisvarainvesteeringuks	1 136 742
Kasum/kahjum (-) ümberklassifitseerimisest	12 663 258
Saldo 31.12.2006	13 800 000

Ettevõtte poolt kasutatav põhivara, büroohoone kaks korrust koos juurde kuuluva maaga (333/1000 mõttelist osa kinnistust) klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks alates 01.aprill 2006.a. seoses varaobjekti kasutusotstarbe muutumisega. Kinnisvarainvesteering hinnati ümber tema 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 on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumina. Seisuga 31.detsember 2006.a. ei ole kinnisvarainvesteeringu 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 31.12.2004					
Soetusmaksumus	34 534	1 444 283	162 505	231 977	1 873 299
Akumuleeritud kulum	0	-296 940	-28 041	-185 086	- 510 067
Jääkmaksumus	34 534	1 147 343	134 464	46 891	1 363 232
2005.a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused					
perioodi jooksul	0	0	15 076	0	15 076
Amortisatsioonikulu	0	-36 108	- 29 063	- 16 942	- 82 113
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	- 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



Lisa 7 Kasutusrent

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i omanduses oleva büroohoone kaks korrust (333/1000 mõttelist osa kinnistust) on renditud välja kasutusrendi tingimustel. Kuna varaobjekti kasutusotstarve muutus (peaaegu kogu varaobjekt on hõlmatud kasutusrendilepigutega) klassifitseeriti kinnisvaraobjekt materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks. Informatsioon väljarenditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on toodud lisa 5.

	31.12.2006	31.12.2005
Saadud kasutusrenditulu	860 016	435 752
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest lepingutest:	825 640	837 100
s.h. kuni 1 aasta	656 640	512 100
1-5 aastat	169 000	325 000

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel elektritrafot.

	31.12.2006	31.12.2005
Makstud kasutusrendimaksed perioodi jooksul	18 432	18 432
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	18 432	92 160
s.h. kuni 1 aasta	18 432	18 432
1-5 aastat	0	73 728

Lisa 8 Muud võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	19 427	24 985
Võlad töövõtjatele	16 236	7 022
Maksuvõlad (lisa 4)	9 756	15 968
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	15 340	15 340
Viitvõlad ja ettemaksed kokku	60 759	63 315

Lisa 9 Aktsiakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Aktsiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	4 000	4 000

Kohustusliku reservkapitali suurus peab olema vähemalt 1/10 aktsiakapitalist, mis on täidetud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2006 moodustas 14 092 078 krooni (31. detsember 2005 oli jaotamata kasum 903 321 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 10 991 821 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 100 257 krooni. Seisuga 31. detsember 2005 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 695 557 krooni, millega oleks kaasnud tulumaks summas 207 764 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006	2005
Kasutusrendi teenused (lisa 7)	860 016	435 752
Ehitusjärelvalve teenused	90 373	140 695
Müügitulud kokku	950 389	576 447

Kogu müügitulu on teenitud Eesti Vabariigis.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Remondimaterjalid ja -tööd	0	270 370
Elekter	100 090	111 400
Muud teenused	21 729	22 106
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	121 819	403 876

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

HE Ehituse ja Kinnisvara AS on 2006.a. ostnud ja müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele :

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Aksionäride poolt kontrollitav ettevõte	0	787 504	261 420	362 827



Saldod seotud osapooltega :

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiaajalised nõuded seotud osapooltele		
Aksionäride poolt		
kontrollitav ettevõtte	16 147	25 329

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2006.a. nii nagu ka 2005.a. moodustatud allahindluseid.

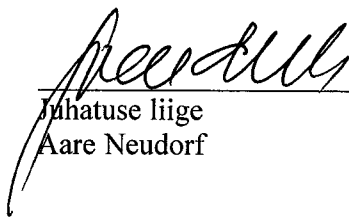


MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku lisada 2006.a. majandusaasta kasum summas 525 499 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumile ja kinnitada jaotamata kasum kogusummas 14 092 078 krooni.



Juhatusesimees
Märt Luuk



Juhatuseliige
Aare Neudorf

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006a. majandusaasta aruandele

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2006.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 05.juunil 2007.a., allkirjastamine 06.juunil 2007.a. :



Juhatuse esimees
Märt Luuk



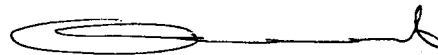
Nõukogu esimees
Aavo Teder



Juhatuse liige
Aare Neudorf



Nõukogu liige
Olle Reinholm



Nõukogu liige
Olavi Kalmet

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionäride nimekiri

Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri ja osalused seisuga 05.06.2007.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



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

HE Ehituse ja Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud HE Ehituse ja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, 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 rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, 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 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 13.septembril 2007



Malle Rannik
PKF Estonia OÜ