

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts Harju KEK

registrikood: 10029482

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 21

maja ja korteri number:

linn: Keila linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76606

telefon: +372 6747500

faks: +372 6747501

e-posti aadress: h.kek@harjukek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 12 Kasutusrent	19
Lisa 13 Laenukohustised	21
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 17 Aktsiakapital	23
Lisa 18 Müügitulu	23
Lisa 19 Muud äritulud	24
Lisa 20 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24
Lisa 21 Üldhalduskulud	25
Lisa 22 Tööjõukulud	25
Lisa 23 Muud ärikulud	26
Lisa 24 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	26
Lisa 25 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	26
Lisa 26 Intressikulud	26
Lisa 27 Seotud osapooled	26
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Aruande allkirjad	32
Vandeaudiitori aruanne	33

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS Harju KEK kontserni põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja investeringute juhtimine. 2020 aasta 4 kuud tegeleti ka transporditeenuse osutamisega. Seoses transporditeenust osutava tütarettevõtte müügiga on kontserni käive langenud, kuid tegevusalade ring on ühtlustunud ning koondunud kinnisvaraalse tegevuse märksõna alla.

AS Harju KEK konsolideerimisgruppi kuuluvad järgmised ettevõtjad:

Ettevõtja	Tegevusala	Osalus 31.12.2021
Harju KEK AS (emaettevõtja)	Investeeringute juhtimine, kinnisvara haldamine	
Entek AS	Elektri- ja soojusenergia müük, kinnisvara hooldus ja haldusteenused	100%
Laagri Vara AS	Kinnisvara haldamine	100%
KEK Kinnisvara OÜ	Hoonestusprojektide arendus	100%
Valdmäe Tööstuspark OÜ	Kinnisvara arendus ja haldamine	100%
H11 OÜ	Kinnisvara arendus ja haldamine	100%

Lisaks omab AS Harju KEK kontsern pikaajalisi finantsinvesteeringuid järgmistes sidusettevõtjates:

Ettevõtja	Tegevusala	Osalus 31.12.2021
Harju Elekter AS	Elektriseadmete tootmine, lehtmatali töötlemine, kinnisvarainvesteeringud	31.40%
EKE AS	Kinnisvara haldamine ja investeerimistegevus	27.10%
Avraal AS	Kinnisvara haldamine ja investeerimistegevus	20.00%

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Käibe ärirentaablus	46.74%	18.37%
Käibe rentaablus (puhaskasumi järgi)	83.04%	59.02%
Varade rentaablus (puhaskasumi järgi)	5.56%	5.12%
Omakapitali rentaablus (puhaskasumi järgi)	6.14%	5.63%
Omakapitali osatähtsus	90.61%	90.89%
Maksevõimekordaja	0.39	0.52
Likviidsuskordaja	0.39	0.51

Käibe ärirentaablus, % = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe rentaablus puhaskasumi järgi, % = puhaskasum / müügitulu x 100

Varade rentaablus puhaskasumi järgi, % = puhaskasum / varad x 100

Omakapitali rentaablus puhaskasumi järgi, % = puhaskasum / omakapital x 100

Omakapitali osatähtsus (osakaal varadest %) = omakapital / varad x 100

Maksevõimekordaja, kordades = käibevara / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja, kordades = (käibevara – varud) / lühiajalised kohustused

Müügitulu

AS Harju KEK kontserni müügitulu 2021. aastal oli 5 803 (2020. aastal 6 772) tuhat eurot. Kontserni müügitulu vähenes aastaga 969 tuhat eurot. Vähenemine oli tingitud tütarettevõtte KMV AS müügist 2020 aastal. Suurima osa 2020. aasta müügitulust moodustas kinnisvara rentimisest saadud tulu 3 624 (2019. aastal 3 525) tuhat eurot. Renditeenuste müügitulu suurenes 99 tuhande euro võrra.

Kasum

2021. aastal oli kontserni ärikasum 2 712 (2020. aastal 1 244) tuhat eurot, puhaskasum 4 819 (2020. aastal 3 996) tuhat eurot, sh kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõtjatelt 2 112 (2020. aastal 3 018) tuhat eurot.

Bilanss

Kontserni varade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2021 oli 86 617 (2020. aastal oli 78 054) tuhat eurot (muutus 11 % ehk 8 563 tuhat eurot). Omakapital oli majandusaasta lõpus 78 483 (2020. aastal 70 945) tuhat eurot (muutus 7 538 tuhat eurot) ja osakaal varadest 90,6 % (2020. aastal 90,9%).

Investeeringud

Materiaalsesse põhivarasse ja kinnisvarasse investeeriti 2021. aastal kokku 4 501 (2020. aastal 1 196) tuhat eurot, sealhulgas masinate ja seadmete soetamiseks 27 (2020. aastal 20) tuhat eurot ja kinnisvara soetati/parendati 4 474 tuhande euro eest.

Finantseerimine

Investeeringute soetamiseks kasutatakse endiselt Swedbank arvelduskrediiti, summas 3 000 tuhat eurot ning jätkatakse 2019 aastal võetud kinnisvaralaenu tagasimaksmist.

Personal

AS Harju KEK kontserni keskmine töötajate arv 2021. majandusaastal oli 22 (2020. aastal 43) inimest. Töö-, puhkuse ning lisatasudena maksti brutopalgana välja 532 (2020. aastal 726) tuhat eurot.

Nõukogu ja juhatus

Aktsiaseltsi nõukogu koosneb 4 liikmest. Nõukogu pidas 2021. aasta jooksul kümme koosolekut. Nõukogule arvestati tasu 2021. aastal 52 (2020. aastal 52) tuhat eurot. Kontsernis maksti juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmetele töö- ja lisatasudena brutopalgana välja 147 (2020. aastal 179) tuhat eurot.

Majanduskeskkonna areng ja mõju majandustulemustele

Eesti majandus on viimase kahe aasta covidikriisiga hästi hakkama saanud, kuid käesoleva aasta kiire hinnatõus hakkab majanduskasvu pidurdama. Ettevõtete tootmist pärsib Vene turu äralangemine, sest halvenevad nii toorainete kättesaadavus kui ka ekspordivõimalused. Lähiaastatel seisab Eesti majandus suurte geopoliitiliste ja majanduslike väljakutsete ees. Ukraina sõda, julgeoleku- ja energiakriis ning suurenev sõjapõgenike hulk muudavad meie harjumuspärast ärikeskkonda mitmel moel. Majandust mõjutavad jätkuvalt ka viirusekriis, surve meditsiinisüsteemile, laiahaardeline hinnatõus, tarneahelate häired ja rohepööre. Need kõik on märksõnad, mis jäävad Ukraina sõja taustal saatma pikemas perspektiivis. Energia kallinemine ja kasvavad tööjõukulud hoiavad käesoleval aastal inflatsiooni oluliselt üle keskmise. Sõda Euroopas muudab makromajanduslikke faktoreid põhjalikult, kuna üldine määramatus ja sellest tulenev riskantsus on kõrged.

Valuuta-, intressi ja börsikursside riskid

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte EURIBORiga seotud laenujääk ning arvelduskrediidi kasutusel olev summa 6 971 tuhat eurot (31.12.2020 6 301 tuhat eurot.) Seisuga 31.12.2021 oli kontsernil lühiajalisi börsil kaubeldavaid aktsiaid 239 tuhande euro väärtuses (seisuga 31.12.2020 oli 162 tuhande euro väärtuses).

Dividendipoliitika

Kontserni dividendipoliitika kujundamisel on lähtutud põhimõttest maksta kontserni aktsionäridele välja dividendid, mis kontsern on saanud sidusettevõtjatelt, korrigeerides antud summat vastavalt kontserni rahavoogude vajadustega, pidades kinni konservatiivsest kapitali struktuurist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	455 222	621 162	2
Finantsinvesteeringud	239 315	162 010	3
Nõuded ja ettemaksed	869 435	457 687	4;6
Varud	35 513	11 216	5
Kokku käibevarad	1 599 485	1 252 075	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	48 107 751	42 989 881	7;8
Finantsinvesteeringud	4 487	4 487	9
Kinnisvarainvesteeringud	34 928 845	32 596 245	10
Materiaalsed põhivarad	1 976 353	1 211 300	11
Kokku põhivarad	85 017 436	76 801 913	
Kokku varad	86 616 921	78 053 988	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 089 530	1 827 217	13
Võlad ja ettemaksed	961 896	596 648	14;15;6
Kokku lühiajalised kohustised	4 051 426	2 423 865	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 882 131	4 473 771	13
Võlad ja ettemaksed	200 018	211 559	14
Kokku pikaajalised kohustised	4 082 149	4 685 330	
Kokku kohustised	8 133 575	7 109 195	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	17
Oma aktsiad	-331 595	-327 195	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Muud reservid	5 975 764	1 659 798	
Realiseerimata kursivahed	-214 947	-196 680	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 794 810	65 371 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 819 314	3 996 983	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	78 483 346	70 944 793	
Kokku omakapital	78 483 346	70 944 793	
Kokku kohustised ja omakapital	86 616 921	78 053 988	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	5 803 314	6 772 028	18
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 341 097	-4 457 917	20
Brutokasum (-kahjum)	2 462 217	2 314 111	
Üldhalduskulud	-702 970	-1 098 166	21
Muud äritulud	953 351	29 314	19
Muud ärikulud	-112	-1 443	23
Äri kasum (kahjum)	2 712 486	1 243 816	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-168 067	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 112 131	3 017 897	24
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	112 912	16 129	25
Intressikulud	-73 852	-93 606	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 863 677	4 016 169	
Tulumaks	-44 363	-19 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 819 314	3 996 983	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 819 314	3 996 983	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 712 486	1 243 816	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 256 888	1 306 080	10;11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-925 775	167 667	
Kokku korrigeerimised	331 113	1 473 747	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-411 748	794 884	
Varude muutus	-24 297	4 956	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	353 707	-675 151	
Makstud ettevõtte tulumaks	-44 363	-19 186	
Muud rahavood äritegevusest	0	-190 277	
Kokku rahavood äritegevusest	2 916 898	2 632 789	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-890 295	-173 360	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	400	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 611 140	-1 022 279	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 105 000	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	750 000	
Laekunud dividendid	1 291 960	1 556 600	
Muud laekumised investeerimistegevusest	4 504	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 099 971	1 111 361	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-579 331	-572 146	
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 251 001	-1 196 859	
Makstud intressid	-76 077	-93 606	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-4 400	-50 800	
Makstud dividendid	-1 574 060	-1 579 140	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-982 867	-3 492 551	
Kokku rahavood	-165 940	251 599	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	621 162	369 563	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-165 940	251 599	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	455 222	621 162	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 819 314	3 996 983
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	4 315 966	1 021 954
Realiseerimata kursivahed	-18 267	35 063
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	4 297 699	1 057 017
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	9 117 013	5 054 000
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	9 117 013	5 054 000

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						
	Aksiakapital nimiväärtuses	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	400 000	-276 395	40 000	637 844	-231 743	66 951 027	67 520 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)						3 996 983	3 996 983
Väljakuulutatud dividendid						-1 579 140	-1 579 140
Muutused reservides				1 021 954	35 063		1 057 017
Muud muutused omakapitalis		-50 800					-50 800
31.12.2020	400 000	-327 195	40 000	1 659 798	-196 680	69 368 870	70 944 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)						4 819 314	4 819 314
Väljakuulutatud dividendid						-1 574 060	-1 574 060
Muutused reservides				4 315 966	-18 267		4 297 699
Muud muutused omakapitalis		-4 400					-4 400
31.12.2021	400 000	-331 595	40 000	5 975 764	-214 947	72 614 124	78 483 346

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Harju KEK 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi nõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tulude, kuude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Harju KEK AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

AS Harju KEK kontserni aruandes on ema- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideerimisel on liidetud rida-realt ema- ja tütarettevõtjate bilansid, kasumiaruanded ja rahavoogude aruanded ning elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded, kohustused, sisekäibed, realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtja kaudu vähemalt 20% sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahaks loetakse rahavoogude aruandes kassas ja pangakontodel olevat raha ja lühiajalisi (kuni 30 päeva) deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2020 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud, lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel, kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutusi kajastatakse kasumiaruande real muud finantstulud ja -kulud.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Finantsinvesteeringuid, mille õiglase väärtust ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

AS Harju KEK kontserni aruandes on investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Juhul kui kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeerimisobjekti aruannetes kasutavad arvestuspõhimõtted erinevad investeerija aruannetes kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, tehakse enne kapitaliosaluse meetodi rakendamist investeeringuobjekti aruannetes vajalikud korrektureid, et viia need kooskõlla investeerija arvestuspõhimõtetega.

Emaettevõtja eraldiseisvas bilansis on investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga ebatõenäoliselt laekuvate arvete real. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendamisena perioodil, mil laekumine toimub.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis, lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto-realiseerimisväärtus.

Varude hindamisel neto-realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel Müüdnud toodangu kulu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele ja kajastatakse bilansis, lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendusteid, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad objekti algset tootlustaset, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	10-50 aastat
Masinad ja seadmed	2,5-20 aastat

Muu inventar	3-5 aastat
--------------	------------

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised, mille maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustistena, ülejäänud - lühiajaliste kohustistena.

Usaldusväärselt mõõdetavad, teadaolevad tingimuslikud kohustised on kajastatud bilansis siis, kui nende realiseerumine on tõenäoline.

Lubadused, garantiid, pandid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Ettevõtte moodustab eraldi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul, kui eraldi realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Üldjuhul loetakse seotud osapoolteks isikuid, kui nad on ühise kontrolli all või ühel osapoolel on võime kontrollida teist osapoolt või tal on oluline mõju või ühine kontroll teise osapoolle üle finantsiliste ja tegevusalaste otsuste tegemisel.

Harju KEK AS aruandes loetakse seotud osapoolteks järgnevaid isikuid:

- omanikud (kellele kuulub rohkem, kui 10% aktsiate või osadega määratud häälest)
- sidusettevõtjad
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool loetletud isikute lähisugulased ning nendega seotud ettevõtjad

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kassa	10	650
Arvelduskontod	455 212	620 512
Kokku raha	455 222	621 162

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2019	148 606	148 606
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	13 404	13 404
31.12.2020	162 010	162 010
Kajastatud õiglases väärtuses	162 010	162 010
Müük müügihinnas või lunastamine	-11 650	-11 650
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	88 955	88 955
31.12.2021	239 315	239 315
Kajastatud õiglases väärtuses	239 315	239 315

Finantsinvesteeringutest on börsil noteeritud 100%

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	427 512	427 512
Ostjatelt laekumata arved	541 740	541 740
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-114 228	-114 228
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62 106	62 106
Muud nõuded	151 760	151 760
Viitlaekumised	151 760	151 760
Ettemaksed	228 057	228 057
Tulevaste perioodide kulud	228 057	228 057
Kokku nõuded ja ettemaksed	869 435	869 435
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	397 089	397 089
Ostjatelt laekumata arved	456 904	456 904
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-59 815	-59 815
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 086	5 086
Muud nõuded	20 442	20 442
Viitlaekumised	20 442	20 442
Ettemaksed	35 070	35 070
Tulevaste perioodide kulud	35 070	35 070
Kokku nõuded ja ettemaksed	457 687	457 687

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	35 513	11 216
Kokku varud	35 513	11 216

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	62 106	21 648	5 086	90 409
Üksikisiku tulumaks		14 993		14 887
Erisoodustuse tulumaks		259		244
Sotsiaalmaks		28 267		28 353
Kohustuslik kogumispension		748		800
Töötuskindlustusmaksed		1 166		1 101
Aktsiisimaks		1 493		7 113
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 963		854
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 106	70 537	5 086	143 761

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10029542	Entek AS	Eesti	elektri- ja soojusenergia müük	100	100
14363485	Valdmäe Tööstuspark Oü	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
10669365	Laagri Vara AS	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
12875100	Kek Kinnisvara Oü	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14700698	H11 Oü	Eesti	kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
10029542	140 606	140 606
14363485	2 500	2 500
10669365	447 381	447 381
12875100	50 000	50 000
14700698	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	642 987	642 987

Käesolevas lisas toodud informatsioon selgitab emaettevõtte AS Harju KEK konsolideerimata bilansis olevaid andmeid. Tütarettevõtteid on raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida realt.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10029524	Harju Elekter AS		Elektriseadmete tootmine	31.40	31.40
10046500	EKE AS		Kinnisvara haldus	27.10	27.10
10695807	Avraal AS		Kinnisvara	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Harju Elekter AS	23 084 154	-890 880	815 486	4 292 445	27 301 205
EKE AS	19 811 934	-376 000	1 264 179	2 211	20 702 324
Avraal AS	93 793	-25 080	32 466	3 043	104 222
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	42 989 881	-1 291 960	2 112 131	4 297 699	48 107 751

AS Harju KEK sidusettevõtte AS Harju Elekter kapitaliosalusel konsolideerimisel on arvesse võetud Harju Elekter AS poolt IFRS standardi kohaselt esitatud andmed kuid AS Harju KEK koostab oma aruanded Eesti Raamatupidamise Standardi (EFS) kohaselt. EFS kohaselt peab olulise tütarfirma finantsandmed korrigeerima kapitaliosaluse meetodi rakendamisele vastavalt emaettevõtte arvestusmeetoditele. Vastavat korrigeerimist ei ole tehtud, kuna juhtkonna hinnangul ei kaalu teisendustest saadud kasu üle vastava tegevusega seonduvad kulutused.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2019	4 487	4 487
31.12.2020	4 487	4 487
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	4 487	4 487
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	4 487	4 487
31.12.2021	4 487	4 487
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	4 487	4 487

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	4 581 385	30 256 277	6 099 006	40 936 668
Akumuleeritud kulum		-9 398 966		-9 398 966
Jääkmaksumus	4 581 385	20 857 311	6 099 006	31 537 702
Ostud ja parendused		942 768	79 510	1 022 278
Müügid		-229 730		-229 730
Amortisatsioonikulu		-1 076 601		-1 076 601
Ümberliigitamised		1 280 776	61 820	1 342 596
31.12.2020				
Soetusmaksumus	4 581 385	32 297 302	6 240 336	43 119 023
Akumuleeritud kulum		-10 522 778		-10 522 778
Jääkmaksumus	4 581 385	21 774 524	6 240 336	32 596 245
Ostud ja parendused		439 177	3 171 963	3 611 140
Müügid	-6 949	-172 275		-179 224
Amortisatsioonikulu		-1 099 316		-1 099 316
31.12.2021				
Soetusmaksumus	4 574 436	32 395 245	9 412 299	46 381 980
Akumuleeritud kulum		-11 453 135		-11 453 135
Jääkmaksumus	4 574 436	20 942 110	9 412 299	34 928 845

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 623 640	3 524 756
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 385 052	-1 307 887

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2019										
Soetusmaksumus	3 407 012	148 296	10 641	3 727 536	3 886 473	45 921	1 058 357		1 058 357	8 397 763
Akumuleeritud kulum	-1 987 641	-121 831	-7 771	-2 977 357	-3 106 959	-29 876	0		0	-5 124 476
Jääkmaksumus	1 419 371	26 465	2 870	750 179	779 514	16 045	1 058 357		1 058 357	3 273 287
Ostud ja parendused	108 388			19 562	19 562	1 157		44 253	44 253	173 360
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	108 388									108 388
Muud ostud ja parendused				19 562	19 562	1 157		44 253	44 253	64 972
Amortisatsioonikulu	-135 620	-2 700	-1 188	-84 793	-88 681	-5 178				-229 479
Müügid (jääkmaksumuses)	-126 053			-532 616	-532 616	-4 603				-663 272
Ümberliigitamised	-284 239						-1 058 357		-1 058 357	-1 342 596
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-286 210						-1 056 386		-1 056 386	-1 342 596
Muud ümberliigitamised	1 971						-1 971		-1 971	0
31.12.2020										
Soetusmaksumus	2 431 601	139 728	8 502	624 643	772 873	26 426	0	44 253	44 253	3 275 153
Akumuleeritud kulum	-1 449 754	-115 963	-6 820	-472 311	-595 094	-19 005	0	0	0	-2 063 853
Jääkmaksumus	981 847	23 765	1 682	152 332	177 779	7 421	0	44 253	44 253	1 211 300
Ostud ja parendused	847 078			27 246	27 246	46 661		1 640	1 640	922 625
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	847 078									847 078
Muud ostud ja parendused				27 246	27 246	46 661		1 640	1 640	75 547
Amortisatsioonikulu	-112 848	-2 700	-1 094	-36 314	-40 108	-4 616				-157 572
Ümberliigitamised	44 253							-44 253	-44 253	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	44 253							-44 253	-44 253	0
31.12.2021										
Soetusmaksumus	3 195 720	138 819	8 502	647 021	794 342	70 709		1 640	1 640	4 062 411
Akumuleeritud kulum	-1 435 390	-117 754	-7 914	-503 757	-629 425	-21 243		0	0	-2 086 058
Jääkmaksumus	1 760 330	21 065	588	143 264	164 917	49 466		1 640	1 640	1 976 353

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	3 623 640	3 524 756
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	3 956 126	3 623 640
1-5 aasta jooksul	4 039 715	4 981 717
Üle 5 aasta	13 833	103 628
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	34 928 845	32 596 245
Kokku	34 928 845	32 596 245

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	28 824	69 890
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	35 207	28 824
1-5 aasta jooksul	29 431	53 829
Üle 5 aasta	0	3 954

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduslaen Swedbank	2 500 081	2 500 081			1,6%	eur	30.04.2022
Krediitkaardivõlg	1 030	1 030					
Lühiajalised laenud kokku	2 501 111	2 501 111					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedpangast	4 470 550	588 419	3 882 131		1,2%	eur	24.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 470 550	588 419	3 882 131				
Laenukohustised kokku	6 971 661	3 089 530	3 882 131				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduslaen Swedbank	1 249 080	1 249 080			1,6%	eur	30.04.2021
Krediitkaardivõlg	2 027	2 027					
Lühiajalised laenud kokku	1 251 107	1 251 107					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedpangast	5 049 881	576 110	4 473 771		1,2%	eur	24.04.2022
Pikaajalised laenud kokku	5 049 881	576 110	4 473 771				
Laenukohustised kokku	6 300 988	1 827 217	4 473 771				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	5 573 594	5 823 519
Kokku	5 573 594	5 823 519

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	616 416	616 416		
Võlad töövõtjatele	221 045	221 045		
Maksuvõlad	70 537	70 537		
Muud võlad	29 089	29 089		
Muud viitvõlad	29 089	29 089		
Saadud ettemaksed	224 827	24 809	91 990	108 028
Tulevaste perioodide tulud	224 827	24 809	91 990	108 028
Kokku võlad ja ettemaksed	1 161 914	961 896	91 990	108 028

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	231 624	231 624		
Võlad töövõtjatele	197 104	197 104		
Maksuvõlad	143 761	143 761		
Muud võlad	134	134		
Muud viitvõlad	134	134		
Saadud ettemaksed	235 471	23 912	104 605	106 954
Tulevaste perioodide tulud	23 912	23 912		
Muud saadud ettemaksed	211 559	0	104 605	106 954
Võlad sidusettevõtjale	113	113		
Kokku võlad ja ettemaksed	808 207	596 648	104 605	106 954

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	33 642	35 585
Puhkusetasude kohustis	19 308	15 568
muud reservid	168 095	145 951
Kokku võlad töövõtjatele	221 045	197 104

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	58 091 299	55 495 096
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 522 825	13 873 774
Kokku tingimuslikud kohustised	72 614 124	69 368 870

Lisa 17 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	400 000	400 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 18 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 803 314	6 657 712
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	114 316
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 803 314	6 772 028
Kokku müügitulu	5 803 314	6 772 028
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda ja renditud kinnisvara üürileandmine	3 623 640	3 524 756
Elektrienergia ja võrguteenuse müük	1 231 666	1 311 377
Auru ja kuuma vee tootmine kütteks	538 598	420 004
Veetoristike ja san.seadmete paigaldus ja hooldus	118 855	104 600
Elektrijuhtmete ja seadmete paigaldus	63 510	56 209
Vee kogumine, töötlus ja varustus	123 238	126 949
Hoone halduse abitegevused	82 575	34 388
Muud	21 232	57 869
Kaubavedu maanteel	0	1 135 876
Kokku müügitulu	5 803 314	6 772 028

Lisa 19 Muud äritulud (eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	925 775	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	221
Liitumistasud	24 328	24 287
Muud	3 248	4 806
Kokku muud äritulud	953 351	29 314

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	1 502 331	1 483 645
Energia	34 850	224 845
Elektrienergia	19 566	17 727
Soojusenergia	9 649	10 907
Kütus	5 635	196 211
Alltöövõtutööd	121 015	81 704
Transpordikulud	7 673	467 262
Üür ja rent	8 984	60 981
Lähetuskulud	0	59 068
Riiklikud ja kohalikud maksud	43 567	52 892
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	650
Tööjõukulud	311 605	529 101
Amortisatsioonikulu	1 248 670	1 301 493
Remont ja hooldus	41 294	119 423
Kindlustuskulu	13 628	35 493
Muud	7 480	41 360
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 341 097	4 457 917

Lisa 21 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	19 840	8 909
Energia	7 064	8 694
Elektrienergia	4 749	4 934
Soojusenergia	73	117
Kütus	2 242	3 643
Veevarustusteenused	977	439
Transpordikulud	5 590	7 638
Mitmesugused bürookulud	30 966	51 976
Koolituskulud	1 157	1 465
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	2 026
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	54 413	61 698
Tööjõukulud	466 918	500 143
Amortisatsioonikulu	8 218	4 587
Kulu varade väärtuse langusest	0	356 558
Muud	51 978	52 970
Pangateenused	21 578	15 859
Reklaamikulud	34 271	25 204
Kokku üldhalduskulud	702 970	1 098 166

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	531 712	725 755
Sotsiaalmaksud	168 170	223 033
Pensionikulu	59 850	59 850
Muud	18 791	20 606
Kokku tööjõukulud	778 523	1 029 244
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	43
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	45
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	6	7

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitsed	112	693
Muud	0	750
Kokku muud ärikulud	112	1 443

Lisa 24 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 112 131	3 017 897
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 112 131	3 017 897

Lisa 25 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	112 912	16 129
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	112 912	16 129

Lisa 26 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	73 852	93 606
Kokku intressikulud	73 852	93 606

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	60 059	47 002
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 334	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 393	47 002
Võlad ja ettemaksed		

Sidusettevõtjad	161	311
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	483 296	7 200
Kokku võlad ja ettemaksed	483 457	7 511

MÜÜDUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	530 741	559 149	138 670
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 043	2 475	
Kokku müüdnud	546 784	561 624	138 670

OSTETUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	2 851	4 320	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 825 306	1 152 229	
Kokku ostetud	3 828 157	1 156 549	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	211 097	224 179

AS Harju KEK aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke, kellele kuulub rohkem, kui 10% aktsiatega määratud häälest (Tiina Kirsme ja Endel Palla)
- Sidusettevõtjaid (Harju Elekter AS, EKE AS ja Avraal AS)
- Tegev- ja kõrgem juhtkond (Janek Lehtmet, Aare Kirsme, Märt Luuk, Endel Palla, Leino Reinola, Tõnu Schilf, Andres Toome).
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad (Harju Ehitus AS)

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 701 362	6 217 556
Finantsinvesteeringud	239 315	162 010
Nõuded ja ettemaksed	189 277	170 798
Kokku käibevarad	5 129 954	6 550 364
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	3 505 396	3 505 396
Nõuded ja ettemaksed	6 595 312	6 412 132
Kinnisvarainvesteeringud	16 006 046	13 514 123
Materiaalsed põhivarad	877 178	127 600
Kokku põhivarad	26 983 932	23 559 251
Kokku varad	32 113 886	30 109 615
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	588 419	576 110
Võlad ja ettemaksed	690 165	302 349
Kokku lühiajalised kohustised	1 278 584	878 459
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 882 131	4 473 772
Võlad ja ettemaksed	3 115	9 347
Kokku pikaajalised kohustised	3 885 246	4 483 119
Kokku kohustised	5 163 830	5 361 578
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
Oma aktsiad	-331 595	-327 195
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 061 172	21 457 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 780 479	3 178 005
Kokku omakapital	26 950 056	24 748 037
Kokku kohustised ja omakapital	32 113 886	30 109 615

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	2 563 397	2 526 020
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-949 030	-1 019 453
Brutokasum (-kahjum)	1 614 367	1 506 567
Üldhalduskulud	-582 103	-863 251
Muud äritulud	929 023	4 025
Muud ärikulud	0	-5
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 961 287	647 336
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	100 000	637 813
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 291 960	1 556 600
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	112 912	13 404
Intressitulud	418 481	418 186
Intressikulud	-76 077	-95 334
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 808 563	3 178 005
Tulumaks	-28 084	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 780 479	3 178 005

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 961 287	647 336
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	706 087	718 976
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-925 775	-181 255
Kokku korrigeerimised	-219 688	537 721
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-201 659	98 511
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	381 584	64 897
Makstud ettevõtte tulumaks	-28 084	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 893 440	1 348 465
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-763 686	-69 052
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 009 104	-156 880
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 105 000	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	750 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	11 650	0
Laekunud intressid	234 819	232 341
Laekunud dividendid	1 396 464	1 656 600
Muud laekumised investeerimistegevusest	19 936	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 004 921	2 413 009
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-579 331	-572 146
Arvelduskrediidi saldo muutus	-170 845	429 301
Makstud intressid	-76 077	-95 334
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-4 400	-50 800
Makstud dividendid	-1 574 060	-1 579 140
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 404 713	-1 868 119
Kokku rahavood	-1 516 194	1 893 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 217 556	4 324 201
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 516 194	1 893 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 701 362	6 217 556

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	400 000	-276 395	40 000	23 036 367	23 199 972
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	400 000	-276 395	40 000	23 036 367	23 199 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)				3 178 005	3 178 005
Väljakuulutatud dividendid				-1 579 140	-1 579 140
Muutused muudest väljamaksetest omanikele		-50 800			-50 800
31.12.2020	400 000	-327 195	40 000	24 635 232	24 748 037
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 500 909	-3 500 909
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				49 754 478	49 754 478
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	400 000	-327 195	40 000	70 888 801	71 001 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)				3 780 479	3 780 479
Väljakuulutatud dividendid				-1 574 060	-1 574 060
Muutused muudest väljamaksetest omanikele		-4 400			-4 400
31.12.2021	400 000	-331 595	40 000	26 841 651	26 950 056
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 500 909	-3 500 909
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				55 088 014	55 088 014
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	400 000	-331 595	40 000	78 428 756	78 537 161

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2022

Aktsiaselts Harju KEK (registrikood: 10029482) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANEK LEHTMETS	Juhatuse liige	25.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Harju KEK aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Harju KEK ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud 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 kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osahing

Auditoortevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

25.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Harju KEK (registrikood: 10029482) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	25.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 794 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 819 314
Kokku	72 614 124
Jaotamine	
Dividendideks	2 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 414 124
Kokku	72 614 124

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2476850	96.62%	Jah
Finantsnõustamine	66191	86547	3.38%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6747500
Faks	+372 6747501
E-posti aadress	h.kek@harjukek.ee