

Harju KEK kontsern

Majandusaasta aruanne

AS Harju KEK kontserni põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja investeeringute juhtimine ning transporditeenuse osutamine.

Ärinimi:	AS Harju KEK
Äriregistri kood:	10029482
Aadress:	Paldiski mnt 21 Keila 76606
Telefon:	6 747 500
Faks:	6 747 501
Elektronpost:	h.kek@harjukek.ee
Interneti kodulehekülg:	www.harjukek.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2017
Majandusaasta lõpp:	31.12.2017
Tegevjuht:	Janek Lehtmets
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

Lisatud dokumendid:	1. Vandeaudiitori aruanne
	2. Kasumi jaotamise ettepanek
	3. Tegevusalade loetelu

Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Bilanss.....	8
Kasumiaruanne	9
Koondkasumiaruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	12
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused..	12
Lisa 2. Raha	18
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	18
Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 6. Varud.....	19
Lisa 7. Pikaajalised finantsinvesteeringud	20
Lisa 8. Investeeringud tütarettevõtetesse	20
Lisa 9. Sidusettevõtete aktsiad.....	21
Lisa 10. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud.....	22
Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud.....	23
Lisa 12. Materiaalne põhivara.....	24
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused	24
Lisa 14. Lühiajalised võlad ja ettemaksed	25
Lisa 15. Võlad töövõtjatele	25
Lisa 16. Kapitali- ja kasutusrent	25
Lisa 17. Pangalaenud	26
Lisa 18. Pikaajalised ettemaksed	26
Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	26
Lisa 20. Müüidud toodangu kulu	27
Lisa 21. Üldhalduskulud	27
Lisa 22. Muud äritulud.....	27
Lisa 23. Muud ärikulud.....	28
Lisa 24. Finantstulud ja -kulud.....	28
Lisa 25. Tingimuslik tulumaksukohustus	28
Lisa 26. Laenude tagatiseks panditud varad	29
Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega.....	29

Lisa 28. Omakapital	30
Lisa 29. Emaettevõtja aruanded.....	31
Bilanss.....	31
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele	35
Kasumi jaotamise ettepanek.....	36
Tegevusalade loetelu	37

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS Harju KEK kontserni põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, kinnisvara haldamine ja investeringute juhtimine ning transporditeenuse osutamine.

AS Harju KEK konsolideerimisgruppi kuuluvad järgmised ettevõttjad:

Ettevõtja	Tegevusala	Osalus 31.12.2017
AS Harju KEK (emaettevõtja)	Investeeringute juhtimine, kinnisvara haldamine	
AS Entek	Elektri- ja soojusenergia müük, kinnisvara hooldus ja haldusteenused	100%
AS KMV	Rahvusvahelised autoveod ja ekspedimeerimine	100%
AS Laagri Vara	Kinnisvara haldamine	100%
OÜ KEK Kinnisvara	Hoonestusprojektide arendus	100%

Lisaks omab AS Harju KEK kontsern pikaajalisi finantsinvesteeringuid järgmistes sidusettevõtjates:

Ettevõtja	Tegevusala	Osalus
AS Harju Elekter	Elektriseadmete tootmine, lehtmatali töötlemine, kinnisvarainvesteeringud	31.4%
AS EKE Invest	Kinnisvara haldamine ja investeerimistegevus	27.1%
AS Avraal	Kinnisvara haldamine ja investeerimistegevus, ajalehe väljaandmine	20.0%

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Käibe ärirentaablus	17.60%	18.2%
Käibe rentaablus (puhaskasumi järgi)	117.03%	36.5%
Varade rentaablus (puhaskasumi järgi)	19.50%	7.2%
Omakapitali rentaablus (puhaskasumi järgi)	19.90%	7.5%
Omakapitali osatähtsus	98.00%	93.0%
Maksevõimekordaja	3.10%	1.7
Likviidsuskordaja	3.0	1.3

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 2017. aastal oli 10 804 (2016. aastal 11 964) tuhat eurot. Kontserni müügitulu vähenes aastaga 1 160 tuhat eurot, müügitulu vähenemise põhjustas OÜ KEK Kinnisvara korterite müügi vähenemine. 2017 aasta lõpuks olid kõik korterid müüdud. Suurima osa 2017. aasta müügitulust moodustas transporditeenuste müük 3 678 (2016. aastal 4 327) tuhat eurot. Müügitulu vähenemine oli 649 tuhat eurot.

Kasum

2017. aastal oli kontserni ärikasum 1 901 (2016. aastal 2 171) tuhat eurot, puhaskasum 12 644 (2016. aastal 4 362) tuhat eurot, sh kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõtjatelt 10 744 (2016. aastal 2 263) tuhat eurot.

Bilanss

Kontserni varade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2017 oli 64 861 (2016. aastal oli 62 170) tuhat eurot (muutus 4,3 % ehk 2 691 tuhat eurot).

Omakapital oli majandusaasta lõpus 63 566 (2016. aastal 57 839) tuhat eurot (muutus 5 727 tuhat eurot) ja osakaal varadest 98,0 % (2016. aastal 93,0%).

Investeeringud

Materiaalsesse põhivarasse ja kinnisvarasse investeeriti 2017. aastal kokku 3 691 (2016. aastal 984) tuhat eurot, sealhulgas masinate ja seadmete soetamiseks 139 (2016. aastal 363) tuhat eurot ja kinnisvara soetati 621 tuhande euro eest.

Finantseerimine

Kõik investeeringud finantseeriti omavahenditest .

Personal

AS Harju KEK kontserni keskmine töötajate arv 2017. majandusaastal oli 73

(2016. aastal 84) inimest. Töö-, puhkuse ning lisatasudena maksti brutopalgana välja 1 351 (2016. aastal 1 407) tuhat eurot.

Nõukogu ja juhatus

Aktsiaseltsi nõukogu koosneb 4 liikmest. Nõukogu pidas 2017. aasta jooksul üksteist koosolekut.

Nõukogule arvestati tasu 2017. aastal 50 (2016. aastal 35) tuhat eurot. Kontsernis maksti juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmetele töö- ja lisatasudena brutopalgana välja 140 (2016. aastal 96) tuhat eurot.

Majanduskeskkonna areng ja mõju majandustulemustele

Eesti majanduse sisemine tasakaalustatus aasta tagusega võrreldes paranenud, mis on suurendanud vastupanuvõimet väliskeskkonna nõrgenemisele. Langevat majandusaktiivsust leevendavad Euroopa Keskpanga nõukogu otsused alandada peamist rahapoliitilist intressimäära 0,25 protsendini ja pakkuda euroala pankadele lisalikviidsust. Eestis tegutsevate pankade piisav kapitaliseeritus ning paranenud hoiuste ja laenude suhe on loonud hea aluse ettevõtete ja majapidamiste rahastamiseks.

Eesti tööhõive 2017. aastal tõusis ja tööpuudus alanes. Majanduskasvu on 2017. aastal saatnud prognoositust kiirem inflatsioonitempo, mille põhjustas energia ja toidutoorme kiire kallinemine maailmaturul. Seetõttu aeglustus Eesti inflatsioon neljandas kvartalis. Majanduskasvu aeglustumine on pidurdamas ka palgatõusu. Pikemas ettevaates võib aga tööturult tulenev surve ohustada Eesti majanduse tasakaalukat arengut.

Valuuta-, intressi ja börsikursside riskid

Seisuga 31.12.2017 oli kontserni laenude ja kapitalirendi jääki, mille intress on seotud EURIBORiga ei olnud, (31.12.2016 2 500 tuhat eurot.)

Seisuga 31.12.2017 oli kontsernil lühiajalisi börsil kaubeldavaid aktsiaid 181 tuhande euro väärtuses (seisuga 31.12.2016 oli 222 tuhande euro väärtuses).

Dividendipoliitika

Kontserni dividendipoliitika kujundamisel on lähtutud põhimõttest maksta kontserni aktsionäridele välja dividendid, mis kontsern on saanud sidusettevõtjatelt ja lisaks sõltuvalt kontserni teenitud vabadest rahavoogudest, samas pidades kinni konservatiivsest kapitali struktuurist.


Allkiri

Janek Lehtmets

juhatuse liige

28.03.2018

Kuupäev

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

Varad	Lisa	31/12/2017	31.12.2016
Käibevara			
Raha	2	1,389,913	2,917,794
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	180,700	222,234
Nõuded ja ettemaksed	4	1,517,862	1,973,942
Varud	6	79,566	1,888,359
Käibevara kokku		3,168,041	7,002,329
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7	39,888,955	35,941,271
Kinnisvarainvesteeringud	11	19,529,478	16,619,247
Materiaalne põhivara	12	2,274,708	2,607,600
Põhivara kokku		61,693,141	55,168,118
Varad kokku		64,861,182	62,170,447
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13	0	2,736,579
Võlad ja ettemaksed	14	1,038,919	1,322,058
Lühiajalised kohustused kokku		1,038,919	4,058,637
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	17	0	0
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	18	255,915	272,439
Pikaajalised kohustused kokku		255,915	272,439
Kohustused kokku		1,294,834	4,331,076
Omakapital			
Aksiikapital nimiväärtuses	28	400,000	400,000
Kohustuslik reservkapital		40,000	40,000
Muud reservid		503,349	5,640,351
Realiseerimata kursivahed		-208,313	-228,691
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		50,187,713	47,625,408
Aruandeaasta kasum		12,643,599	4,362,303
Omakapital kokku		63,566,348	57,839,371
Kohustused ja omakapital kokku		64,861,182	62,170,447

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

Allkiri/signature

PKF Estonia, Tallinn

Kasumiaruanne

	Lisa	2017	2016
Müügitulu	19	10,803,581	11,963,910
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20	8,435,335	9,408,910
Brutokasum		2,368,246	2,555,000
Üldhalduskulud	21	568,195	522,170
Muud äritulud	22	124,613	144,138
Muud ärikulud	23	23,340	6,165
Ärikasum		1,901,324	2,170,803
Finantstulud ja -kulud	24	10,792,275	2,349,450
Kasum enne maksustamist		12,693,599	4,520,253
Tulumaks		50,000	157,950
Aruandeaasta puhaskasum		12,643,599	4,362,303

Koondkasumiaruanne

Muu koondkasum			
Sidusettevõtja finantsvara ümberhindlus	9	-5,137,002	376,036
Sidusettevõtja realiseerimata kursivahe muutus	9	20,378	86
Vähemusosaluse ost	9	0	3,713
Muud	9	0	-5,559
Aruandeaasta muu koondkasum		-5,116,624	374,276
Aruandeaasta koondkasum		7,526,975	4,736,579

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

Allkiri/signature 
PKF Estonia, Tallinn

Rahavoogude aruanne

eurodes		Konsolideeritud	Konsolideeritud
	Lisa	2017	2016
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1,901,324	2,170,803
Korrigeerimised			
kinnis- ja põhivara kulum ja väärtuse langus	11; 12	1,100,659	1,097,216
kasum põhivara müügist	22	-78,834	-74,343
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	22	-3,059	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	456,080	636,481
Varude muutus	6	1,808,793	-488,804
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14; 18	-299,663	215,105
Makstud intressid	24	-32,626	-5,669
Makstud ettevõtte tulumaks		50,000	-157,950
Muud korrigeerimised		-98,389	389,760
Rahavood äritegevusest kokku		4,804,285	3,782,599
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara müük		95,274	79,967
Põhivara soetamine	12	-139,310	-363,077
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	11	-3,552,069	-620,857
Lühiajaliste väärtpaberite müük	3	31,358	0
Laekunud dividendid	24	1,721,986	882,647
Saadud intressid	24	47,174	66,616
Rahavoog investeerimistegevusest kokku		-1,795,587	45,296
Rahavood finantseerimistegevusest			
Käibekrediidi muutus	13	-1,536,579	883,935
Pikaajaliste laenude tagastamine	17	-1,200,000	-1,651,149
Pikaajaliste laenude võtmine	13	0	1,200,000
Makstud dividendid		-1,800,000	-1,500,000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4,536,579	-1,067,214
Rahavoog kokku		-1,527,881	2,760,681
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		2,917,794	157,113
Raha ja ekvivalentide muutus		-1,527,881	2,760,681
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	2	1,389,913	2,917,794

Omakapitali muutuste aruanne

eurodes						
	Aktia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Ümber- hindluse reserv	Realisee- rimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	400,000	40,000	5,281,823	-246,472	49,127,443	54,602,794
Makstud dividendid					-1,500,000	-1,500,000
2016. a koondkasum			358,527	17,594	4,362,303	4,738,424
Muud korrigeerimised					-1,847	-1,847
Saldo seisuga 31.12.2016	400,000	40,000	5,640,350	-228,878	51,987,899	57,839,371
Makstud dividendid					-1,800,000	-1,800,000
2017. a koondkasum			-5,137,002	20,378	12,643,599	7,526,975
Muud korrigeerimised			1	187	-186	2
Saldo seisuga 31.12.2017	400,000	40,000	503,349	-208,313	62,831,312	63,566,348

Vaata lisa 28.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

AS Harju KEK 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Samuti on aastaaruande koostamisel lähtutud AS Harju KEK kontserni raamatupidamise sise-eeskirjast.

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

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtted

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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a nõuded ja kohustused teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusettevõtetesse, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kõikide finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajalise kohustusena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varade ja kohustused on näidatud pikaajalisena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud lähtuvalt nende olemusest.

Konsolideerimine

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 aktsiastest 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 aktsiastest või osakapitalist.

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 korrektuurid, et viia need kooskõlla investeerija arvestuspõhimõtetega.

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

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

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

Raha ja rahavood

Rahaks loetakse rahavoogude aruandes kassas ja pangakontodel olevat raha ja lühiajalisi (kuni 30 päeva) deposiite. Rahavood äritegevusest on koostatud kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised 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.

Ostjatelt laekumata arvete hindamine

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 perioodis, 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.

Põhivara

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 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 grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2 - 10 %	10 - 50 aastat
Masinad ja seadmed	5 - 40 %	2,5 - 20 aastat
Muu inventar	20 - 50 %	2 - 5 aastat

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 kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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

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 materiaalsetele põhivaradele. Kinnisvarainvesteeringutele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara ja kinnisvara investeeringud	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2 - 10 %	10 - 50 aastat

Rendiarvestus

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 rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kohustused

Kohustused, mille maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud - lühiajaliste kohustustena.

Usaldusväärselt mõõdetavad, teadaolevad tingimuslikud kohustused on kajastatud bilansis siis, kui nende realiseerumine on tõenäoline. Lubadused, garantiid, pandid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte moodustab eraldisi 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 ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol 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 eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

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

Tulude arvestus

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.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksu kuluna 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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2017 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2017, ja aruande koostamise kuupäeva 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 aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	1 618	3 211
Arvelduskontod	1 388 295	2 914 583
Kokku raha	1 389 913	2 917 794

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Ümberkvalifitseerimine	-137 973
Ümberhindlus	22 778
Saldo 31.12.2015	221 973
Ümberhindlus	261
Saldo 31.12.2016	222 234
Ümberhindlus	-12658
Müük	-28 876
Saldo 31.12.2017	180 700

Lühiajalistest finantsinvesteeringutest on börsil noteeritud 100%.

Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed

	31/12/2017	31/12/2016
Ostjatelt laekumata arved	823,029	859,885
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2,000	-4,598
Nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 27)	340,000	1,090,480
Muud lühiajalised nõuded	280,637	634
Intresside viitlaekumised	73	127
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37,734	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	38,389	27,414
Nõuded ja ettemaksed kokku	1,517,862	1,973,942

Nõuetest sidusettevõtjate vastu moodustavad laenusummad AS-le EKE Invest 340 000 (2016. aastal 700 000) eurot .

Laenu alusvaluuta on euro ja intressimäär on 3 % ning tähtpäev on 31.12.2018.

Lisa 5. Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	114,692	0	248,157
Üksikisiku tulumaks	0	30,363	0	32,883
Erisoodustuse tulumaks	0	912	0	567
Sotsiaalmaks	0	63,564	0	66,027
Kohustuslik kogumispension	0	2,305	0	2,765
Töötuskindlustusmaks	0	3,475	0	3,928
Elektriaktsiis	0	5,469	0	6,165
Muud maksuvõlad	0	2,078	0	2,276
Kokku (vt lisa 14)	0	222,858	0	362,768

Lisa 6. Varud

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	79 566	201 124
Valmistoodang	0	1 687 235
Varud kokku	79 566	1 888 359

2016 aastal suleti kinnisvarainvesteeringutes lõpetamata ehituse OÜ KEK Kinnisvara osa (1 077 477 eur.) ja kanti varude koosseisu. Valmistoodangu varude jääk 1 687 235 tuhat eur koosneb realiseerimata korterite soetusmaksumusest. 2017 aasta lõpuks realiseeriti kõik korterid.

Lisa 7. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31/12/2017	31/12/2016	Lisa
Osalused sidusettevõtetes kapitaliosaluse meetodil	39,886,612	35,938,928	9
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2,343	2,343	10
Kokku	39,888,955	35,941,271	

Lisa 8. Investeeringud tütarettevõtetesse

Ettevõtja	Asukoht	Tegevusala	Osalus 31.12.2016	Osalus 31.12.2017
AS Entek	Eesti Vabariik	Elektri- ja soojusenergia müük, kinnisvara hooldus ja haldusteenused	100%	100%
AS KMV	Eesti Vabariik	Rahvusvahelised autoveod, ekspedeerimis- ja tolliteenused	100%	100%
AS Laagri Vara	Eesti Vabariik	Kinnisvara haldamine	100%	100%
OÜ KEK Kinnisvara	Eesti Vabariik	Hoonestusprojektide arendus	100%	100%
OÜ Valdmäe Tööstuspark	Eesti Vabariik	Kinnisvara haldamine	-	100%

Tütarettevõtted on raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt.

Lisa 9. Sidusettevõtete aktsiad

Osaluse %	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
AS Harju Elekter	31.4%	31.4%	31.4%
AS Eke Invest	27.1%	27.1%	27.1%
AS Avraal	20%	20%	20%

	AS Harju Elekter	AS Eke Invest	AS Avraal	Kokku
Väärtus kapitaliosaluse meetodil 31.12.2015	18 231,507	16 174,797	142 514	34 548 818
Saadud dividendid	-278 400	-564 000	-15 200	-857 600
Kasum kapitaliosaluse meetodil	1 010 233	1 248 613	4 350	2,263,196
Realiseerimata kursivahede muutus	86	17 508	0	17 594
Muud muutused	-33 080	0	0	-33 080
Väärtus kapitaliosaluse meetodil 31.12.2016	18 930 346	16 876 918	131 664	35 938 928
Saadud dividendid	-1 002 240	-658 000	-19 000	-1 679 240
Kasum kapitaliosaluse meetodil 2017.a.	9 142 688	1 582 624	18 236	10 743 548
Realiseerimata kursivahede muutus	182	20 196	0	20 378
Muud muutused	-5 137,002	0	0	-5 137 002
Väärtus kapitaliosaluse meetodil 31.12.2017	21 933 974	17 821 738	130 900	39 886 612

Lisa 10. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

	AS EKE Ärikeskus		AS Sanatoorium Tervis		AS Sanatoorium Tervis aktsiate kasutusvaldus		Kokku väärtus
	Kogus	Väärtus	Kogus	Väärtus	Kogus	Väärtus	
Algsaldo							
31.12.2015	582	1 768	14	575	612	0	2 343
2015	0	0	0	0	0	0	0
Lõppsaldo							
31.12.2016	582	1 768	14	575	612	0	2 343
2016	0	0	0	0	0	0	0
Lõppsaldo							
31.12.2017	582	1 768	14	575	612	0	2 343

AS Harju KEK kasuks on seatud AS Sanatoorium Tervis aktsiate kasutusvaldus, mille alusel on AS-il Harju KEK õigus nende aktsiate dividendidele.

2017. aastal laekus AS-ilt Sanatoorium Tervis dividende 18 780 (2016. aastal 18 780) eurot. Kuna pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on pikaajaliste finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2015	3 062 520	20 966 108	24 028 628
Majandusaasta kulum	0	608 796	608 796
Kulumi tasaarveldus	0	73 149	73 149
Akumuleeritud kulum 31.12.15 a seisuga	0	6 340 670	6 340 670
Jääkmaksumus			
31.12.2015	3 062 520	14 625 438	17 687 958
Tasaarveldused	-715 000	-362 477	-1 077 477
Soetamine	0	620 857	620 857
Mahakandmine	0	-4 138	-4 138
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2016	2 347 520	21 220 350	23 567 870
Majandusaasta kulum	0	607 953	607 953
Akumuleeritud kulum 31.12.16 a seisuga	0	6 948 623	6 948 623
Jääkmaksumus			
31.12.2016	2 347 520	14 271 727	16 619 247
Soetamine	0	3 552 069	3 552 069
Müük	-9 684	0	-9 684
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2017	2 337 836	24 772 419	27 110 255
Majandusaasta kulum	0	632 154	632 154
Akumuleeritud kulum 31.12.17 a seisuga	0	7 580 777	7 580 777
Jääkmaksumus			
31.12.2017	2 337 836	14 529 399	19 529 478

Laenude tagatiseks panditud vara on toodud lisas 26.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti tulu:

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 900 719	2 715 935
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulu	1 090 873	979 781
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 809 846	1 736 154

Lisa 12. Materiaalne põhivara

	Ehitised	Seadmed	Materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2015	2 982 747	4 660 572	26 182	7 669 501
Soetamine ja rekonstrueerimine	49 465	311 372	2 240	363 077
Müük ja mahakandmine	0	-397 645	0	-397 645
Ümberklassifitseerimine	0	-13 037	0	-13 037
Soetusmaksumus 31.12.2016	3 032 212	4 561 262	28 422	7 621 896
Akumuleeritud kulum 31.12.2015 a seisuga	1 534 175	3 373 871	26 182	4 934 228
Majandusaasta kulum	154 589	329 480	1 056	485 125
Müük ja mahakandmine	0	-392 021	0	-392 021
Ümberklassifitseerimine	0	-13 037	0	-13 037
Akumuleeritud kulum 31.12.2016 a seisuga	1 688 764	3 298 293	27 238	5 014 295
Soetamine ja rekonstrueerimine	88 393	47 787	3 130	139 310
Müük ja mahakandmine	-8 996	-589 713	-2 957	-601 666
Ümberklassifitseerimine	-754	3 386	9 650	12 282
Soetusmaksumus 31.12.2017	3 110 855	4 022 722	38 245	7 171 822
Majandusaasta kulum	164 507	299 983	4 015	468 505
Müük ja mahakandmine	-5 299	-589 712	-2 957	-597 968
Ümberklassifitseerimine	-754	8 017	5 019	12 282
Akumuleeritud kulum 31.12.2017 a seisuga	1 847 218	3 016 581	33 315	4 897 114
Jääkmaksumus 31.12.2015	1 448 572	1 286 701	0	2 735 273
Jääkmaksumus 31.12.2016	1 343 448	1 262 969	1 184	2 607 600
Jääkmaksumus 31.12.2017	1 263 637	1 006 141	4 930	2 274 708

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

	31/12/2017	31/12/2016
Kontsernikonto	0	1,536,579
Pikaajaliste laenu tagasimaks järgmisel perioodil (vt Lisa 17)	0	1,200,000
Lühiajalised laenukohustused kokku	0	2,736,579

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 28.03.2018
Allkiri/signature *Recces*
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 14. Lühiajalised võlad ja ettemaksed

	31/12/2017	31/12/2016
Võlad tarnijatele	438,351	484,459
Maksuvõlad (vt Lisa 5)	222,858	362,769
Võlad töövõtjatele (vt Lisa 15)	244,426	302,448
Intressivõlad	-3,581	8
Muud viitvõlad	3,099	1,100
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	80,322	122,857
Ostjate ettemaksed	53,444	48,417
Lühiajalised võlad ja ettemaksed kokku	1,038,919	1,322,058

Lisa 15. Võlad töövõtjatele

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasu	74,014	81,584
Puhkusereserv	61,756	57,203
Preemiareserv	8,637	63,641
Muud reservid	100,000	100,000
Muud võlad töövõtjatele	19	20
Kokku	244,426	302,448

Töötajate arv 84 (2016.a 84), tööjõukulu kokku 1 796 170 eurot (2016.a 1 817 574.), millest brutotöötasu 1 350 504 (2016.a 1 407 199) eurot. Sotsiaalmaksud 445 666 eurot (2016.a 405 758).

Lisa 16. Kapitali- ja kasutusrent

Kasutusrent

AS Harju KEK kontsern rendib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvara investeeringutes kajastatud maid, hooneid ja ehitisi.

	31.12.2017	31.12.2016
Soetusmaksumus	27 110 255	23 567 870
Akumuleeritud kulum	-7 580 777	-6 948 623
Jääkmaksumus	19 529 478	16 619 247

Lisa 17. Pangalaenu

	31.12.2017	31.12.2016
Laenu saldo	0	1 200 000
s.h pikaajaline osa	0	0
lühiaajaline osa (vt Lisa 12)	0	1 200 000
Intressimäär	0	6k euribor +marg 1-3%
Alusvaluuta	0	EUR
Maksetähtaeg	0	2 016

Informatsioon laenude tagatiseks panditud varade kohta on toodud lisas 26.

Lisa 18. Pikaajalised ettemaksed

Elektrivõrgu liitumistasud	255 915	272 439
Kokku pikaajalised ettemakstud tulud	255 915	272 439

Lisa 19. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

<i>Tegevusalade lõikes</i>	2017	2016
Kaubavedu maanteel	3 677 996	4 327 391
Kinnisvara rent, arenduste müük.	4 832 894	5 480 006
Elektrienergia müük ja võrguteenus	1 186 538	1 198 266
Auru ja kuum vee tootmine kütteks	387 629	400 349
Veetorustike ja sanseadmete paigaldus	367 257	138 918
Muud	351 267	418 980
Kokku müügitulu	10 803 581	11 963 910

<i>Geograafiliste piirkondade lõikes</i>	2017	2016
Eesti	10 216 256	10 893 692
Ülejäänud EL	587 325	1 070 218
Kokku müügitulu	10 803 581	11 963 910

Lisa 20. Müüdud toodangu kulu

	2017	2016
Ostetud kaubad, teenused, materjalid	3,002,104	1,399,397
Transpordikulud	1,090,386	1,162,480
Energia	1,574,142	1,656,026
Tööjõukulud	1,354,667	1,465,816
Kulum (vt Lisa 11, 12)	1,098,592	1,095,673
Remont ja hooldus	170,966	167,111
Allhanketööd	37,136	2,337,118
Muud kulud	107,342	125,289
Müüdud toodangu kulu kokku	8,435,335	9,408,910

Lisa 21. Üldhalduskulud

	2017	2016
Kulum (vt Lisa 11, 12)	2,069	1,543
Tööjõukulud	441,503	405,758
Transport	19,167	15,795
Bürootarbed, side, IT	16,255	17,716
Muud kulud	89,201	81,358
Kokku üldhalduskulud	568,195	522,170

Lisa 22. Muud äritulud

	2017	2016
Põhivara müügikasum	81 893	74 343
Lepingutasud	0	100
Kindlustushüvitis	15 245	0
Liitumistasud	22 999	22 857
Vanametall	0	46 583
Muud tulud	4 476	255
Kokku muud äritulud	124 613	144 138

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

Allkiri/signature 
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 23. Muud ärikulud

	2017	2016
Liikmemaksud	1 330	1 090
Sponsorlus	200	2 500
Kahjum põhivara mahakandmisest	3 697	0
Avariikahju	17 355	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	2 039
Muud kulud	758	536
Kokku muud ärikulud	23 340	6 165

Lisa 24. Finantstulud ja -kulud

	2017	2016
Finantstulud sidusettevõtjate aktsiatelt (vt Lisa 9)	10,743,548	2,263,196
Finantstulud muudelt investeeringutelt	42,746	25,046
Intressitulu	47,174	66,616
Intressikulu	-32,626	-5,669
Muud finantstulud ja -kulud	-8,567	261
Kokku finantstulud ja -kulud	10,792,275	2,349,450

Lisa 25. Tingimuslik tulumaksukohustus

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 62 831 312 eurot (seisuga 31.12.2016 oli see 51 987 711 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 12 566 262 eurot (seisuga 31.12.2016 oli 10 397 542) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 50 265 050 eurot (31.12.2016 oleks olnud 41 590 169 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2017. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Lisa 26. Laenude tagatiseks panditud varad

Lepingu summa	Tagatise liik	Maksumus
800 000 Arvelduskrediidi limiit	EUR AS Harju Elekter aktsiad 2 200 000 tk	5 940 000
800 000 Arvelduskrediidi limiit	EUR AS Harju Elekter aktsiad 1 000 000 tk	2 700 000
6 395 000 Pikk laen, kuni 2016	EUR Kinnistu Keki tn 1; Keila registriosa	1 797 702
100 000 Arvelduskrediidi limiit	EUR AS Harju Elekter aktsiad 1 170 000 tk	3 159 000

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega

AS Harju KEK aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoleks:

Omanikke, kellele kuulub rohkem kui 10% aktsiatega määratud häälest:

- Tiina Kirsme ja Endel Palla.
- Sidusettevõtjad: AS Harju Elekter; AS EKE Invest; AS Avraal.
- Tegev- ja kõrgem juhtkond: Janek Lehtmets; Aare Kirsme; Märt Luuk; Endel Palla; Jaan Sei, Tarvo Siim, Leino Reinola, Tõnu Schilf, Andres Toome.

Tehingud	2017		2016	
	Müük	Ost	Müük	Ost
Sidusettevõtjad	1 531 005	34 237	1 811 801	105 687
Kokku tehingud seotud osapooltega	1 531 005	34 237	1 811 801	105 687

Saldod	2017		2016	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Sidusettevõtjad	340 000	0	1 207 050	0
Kokku tehingud seotud osapooltega	340 000	0	1 207 050	0

Teenuste müük koosneb elektrienergia- ja võrguteenustest, kuuma vee ja kütte tootmisest, veevarustuse- ja kanalisatsiooniteenuse osutamisest, tootmis- ja olmepindade rendist.

AS Harju KEK kontserni ettevõtjate juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti 2017. aastal brutotöötasu 104 (2016. aastal 96) tuh. eurot.

Informatsioon sidusettevõttele AS EKE Invest antud lühiajalise laenu kohta on avalikustatud lisa 4.

Lisa 28. Omakapital

AS Harju KEK aktsiakapital 400 000 eurot jaguneb 400 000 aktsiaks, nimiväärtusega

1 euro. Maksimaalne põhikirjaga lubatud aktsiakapital on 1 600 000 eurot ja minimaalne 400 000 eurot.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

Allkiri/signature *Pleesol*
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 29. Emaettevõtja aruanded
Bilanss

Varad		31.12.2017	31.12.2016
Käibevara			
	Raha	1 349 735	2 251 714
	Lühiajalised finantsinvesteeringud	180 700	222 234
	Nõuded ja ettemaksed	724 351	1 189 930
	Käibevara kokku	2 254 786	3 663 878
Põhivara			
	Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 758 539	3 756 039
	Kinnisvarainvesteeringud	13 977 096	12 607 475
	Materiaalne põhivara	184 390	205 982
	Põhivara kokku	17 920 025	16 569 496
	Varad kokku	20 174 811	20 233 374
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
	Laenukohustused	0	1 311 140
	Võlad ja ettemaksed	272 785	216 755
	Lühiajalised kohustused kokku	272 785	1 527 895
Pikaajalised kohustused			
	Pikaajalised võlakohustused	0	0
	Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	0	0
	Pikaajalised kohustused kokku	0	0
	Kohustused kokku	272 785	1 527 895
Omakapital			
	Aksiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
	Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	16 465 480	16 173 643
	Aruandeaasta kasum	2 996 546	2 091 836
	Omakapital kokku	19 902 026	18 705 479
	Kohustused ja omakapital kokku	20 174 811	20 233 374

Kasumiaruanne

	2017	2016
Müügitulu	2 287 236	2 232 527
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	913 634	958 990
Brutokasum	1 373 602	1 273 537
Üldhalduskulud	322 769	267 276
Muud äritulud	13 044	46 683
Muud ärikulud	668	4 959
Äri kasum	1 063 209	1 047 985
Finantstulud ja -kulud	1 933 337	1 151 802
Kasum enne maksustamist	2 996 546	2 199 787
Tulumaks	0	107 950
Aruandeaasta puhas kasum	2 996 546	2 091 837

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

Altkiri/signature *Recexxx*

PKF Estonia, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 038 969	1 047 985
Korrigeerimised	0	0
põhivara kulum ja väärtuse langus	560 568	530 745
kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	11 583	0
muud korrigeerimised	0	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	85 563	1 908 085
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	56 046	3 746
Makstud intressid	-22 828	-20 325
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-107 950
Rahavood äritegevusest kokku	1 729 901	3 362 286
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu müük	1 273 397	0
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-3 181 996	-645 047
Tütarettevõtja osalus	-2 500	0
Lühiajaliste laenude tagastamine	380 000	0
Lühiajaliste väärtpaberite müük	44 019	0
Laekunud dividendid	1 921 986	1 082 646
Saadud intressid	44 354	89 220
Rahavoog investeerimistegevusest kokku	479 260	526 819
Rahavood finantseerimistegevusest		
Käibekrediidi muutus	-111 140	-946 242
Laen tütarettevõttele	0	0
Pikaajalise laenu võtmine	0	1 200 000
Pikaajaliste laenude tagastamine	-1 200 000	-391 149
Makstud dividendid	-1 800 000	-1 500 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-3 111 140	-1 637 391
Rahavoog kokku	-901 979	2 251 714
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	2 251 714	0
Raha ja ekvivalentide muutus	-901 979	2 251 714
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	1 349 735	2 251 714

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

Allkiri/signature 
PKF Estonia, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

Enaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2016	400 000	40 000	18 265 480
Fin. inv. tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansiline väärtus			-3 753 608
Fin. inv. tütar- ja sidusettevõtjatesse laiendatud kapitaliosaluse meetodil			42 887 500
Enaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	400 000	40 000	57 399 373
Jaotatud dividendid			-1 800 000
2017. a puhaskasum			2 996 546
Enaettevõtte konsolideerimata omakapital 31.12.2017	400 000	40 000	19 462 026
Fin. inv. tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansiline väärtus			-3 758 539
Fin. inv. tütar- ja sidusettevõtjatesse laiendatud kapitaliosaluse meetodil			47 422 862
Enaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	400 000	40 000	63 126 349

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 28.03.2018

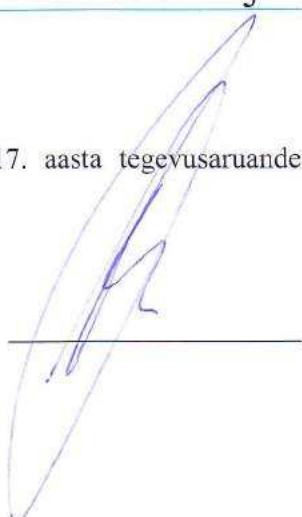
Allkiri/signature 
PKF Estonia, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud AS Harju KEK 2017. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Janek Lehtmet

juhatuse liige



28.03.2018

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Märt Luuk

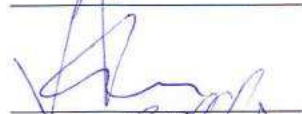
nõukogu esimees



04.04.2018

Aare Kirsme

nõukogu liige



04.04.2018

Tõnu Schilf

nõukogu liige



04.04.2018

Andres Toome

nõukogu liige



04.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Harju KEK jaotamata kasum 31.12.2017: 62 831 312 eurot

Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgmiselt:

Maksta netodividende 2 120 000 eurot

Jaotamata kasumi jääk peale 2017. aasta kasumi jaotamist on 60 711 312 eurot.

Tegevusalade loetelu

Tegevusala nimetus	EMTAKi kood	Müügitulu
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2 252 966
Finantsnõustamine	66191	34 270
Summa kokku		2 287 236

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Harju KEK aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Harju KEK (ettevõtte) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkonna ja nende kelle ülesandeks on valitsemine kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta



Tel +372 66 30 825 | Fax +372 66 30 826

E-mail pkf@pkf.ee, www.pkf.ee

PKF Estonia OÜ | Pärnu mnt 141 | 11314 | Tallinn | Eesti

ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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



Rein Ruusalu
Vandeauditiitori number 261
PKF Estonia OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 12
Pärnu mnt 141, Tallinn 11314
28.03.2018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2252966	98.50%	Jah
Finantsnõustamine	66191	34270	1.50%	Ei

Sidevahendid

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