

SISSE TULNUD

02.06.2005

19

Liane Adamson

## HE EHITUSEJA KINNISVARA AS

### 2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Laki 19

Tallinn 12915

Eesti Vabariik

Äriregistri nr:

10490241

Telefon:

37 265 465 64

Fax:

37 265 465 65

E-mail:

info@hek.ee

Põhitegevusala:

Ehitus- ja remonditööd,  
kinnisvara arendus ja -tehingud

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2004-31.12.2004



02.06.2005

**Sisukord**

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED .....                           | 3  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                                        | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                          | 5  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                      | 5  |
| Bilanss.....                                                                | 6  |
| Kasumiaruanne .....                                                         | 7  |
| Rahavoogude aruanne.....                                                    | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....                                     | 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 10 |
| Lisa 1 Raha ja pangakontod.....                                             | 13 |
| Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....                                            | 13 |
| Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed .....                                   | 13 |
| Lisa 4 Maksud.....                                                          | 13 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara .....                                           | 14 |
| Lisa 6 Kasutusrent .....                                                    | 14 |
| Lisa 7 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud.....             | 15 |
| Lisa 8 Omakapital.....                                                      | 15 |
| Lisa 9 Müügitulu.....                                                       | 15 |
| Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega.....                                    | 16 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                               | 17 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele .....         | 18 |
| Aktsionäride nimekiri ja osalused.....                                      | 19 |



## ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i peamiseks tegevusaladeks on ehitus-ja remonditööde teostamine ning kinnisvaraarendus ja -tehingud, millest põhiosa aruandeperioodil moodustas ruumide väljarentimine ja nende hooldamine. Tegevuskoht: Eesti Vabariik.

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Juriidiline aadress: | Laki 19<br>12915 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri nr:      | 10490241                                   |
| Telefon:             | 37 265 465 64                              |
| Fax:                 | 37 265 465 65                              |
| E-mail:              | info@hek.ee                                |



02.06.2005

## TEGEVUSARUANNE

2004.aastal oli HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i müügitulu 423,3 tuhat krooni, mis on saadud ruumide väljarentimisest ja sellega seotud teenustest.

Põhivarasse investeeriti 221 043 krooni, mis jaguneb alljärgvalt :

- materiaalse põhivara soetamine 178 043 krooni;
- kinnisvara parendused 43 000 krooni.

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte oma senist tegevust ja hakkab, omandades vastava õiguse, osutama ka ehitustööde kvaliteedi kontrolli ja ehitusjärelvalve teenuseid.

2004.a. töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is keskmiselt üks töötaja. Tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega olid 35 680 krooni.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2004.aastal juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu makstud ei ole.



02.06.2005

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5-16 toodud HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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

  
Juhatusesimees  
Märt Luuk

  
Juhatuseliige  
Aare Neudorf

Tallinn, 03. mai 2005

02.06.2005

**Bilanss**

(kroonides)

|                                                     | <b>Lisa nr.</b> | <b>31.12.2004</b> | <b>31.12.2003</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                                        |                 |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                                    |                 |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                                 | 1               | 140 206           | 125 318           |
| Nõuded ostjate vastu                                | 2               | 21 402            | 44 517            |
| Viitlaekumised ja ettemaksed                        | 3,4             | 17 671            | 5 658             |
| <b>Käibevara kokku</b>                              |                 | <b>179 279</b>    | <b>175 493</b>    |
| <b>Põhivara</b>                                     |                 |                   |                   |
| Materiaalne põhivara                                | 5               | 1 363 232         | 1 205 275         |
| <b>Põhivara kokku</b>                               |                 | <b>1 363 232</b>  | <b>1 205 275</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                  |                 | <b>1 542 511</b>  | <b>1 380 768</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                     |                 |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                      |                 |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                                   |                 | 25 656            | 20 879            |
| Maksuvõlad                                          | 4               | 3421              | 7229              |
| Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud | 7               | 22 998            | 16 839            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                |                 | <b>52 075</b>     | <b>44 947</b>     |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                             |                 | <b>52 075</b>     | <b>44 947</b>     |
| <b>Omakapital</b>                                   |                 |                   |                   |
| Aktiivkapital                                       | 8               | 400 000           | 400 000           |
| Kohustuslik reservkapital                           |                 | 40 000            | 40 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                 |                 | 895 821           | 661 948           |
| Aruandeaasta kasum(kahjum)                          |                 | 154 615           | 233 873           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                             |                 | <b>1 490 436</b>  | <b>1 335 821</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                 | <b>1 542 511</b>  | <b>1 380 768</b>  |

02.06.2005

**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                             | <b>Lisa nr.</b> | <b>2004</b>    | <b>2003</b>    |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 9               | 423 252        | 407 121        |
| Muud äritulud                               |                 | 0              | 9 221          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         |                 | -126 964       | -122 434       |
| Muud tegevuskulud                           |                 | -43 260        | -11 491        |
| Tööjõukulud                                 |                 |                |                |
| Palgakulu                                   |                 | -25 875        | 0              |
| Sotsiaalmaksud                              |                 | -9 805         | 0              |
| Tööjõukulud kokku                           |                 | -35 680        | 0              |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 5               | -63 086        | -48 708        |
| Muud ärikulud                               |                 | -2             | -1             |
| <b>Ärikasum(-kahjum)</b>                    |                 | <b>154 260</b> | <b>233 708</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>               |                 |                |                |
| Intressitulud                               |                 | 355            | 165            |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>         |                 | <b>355</b>     | <b>165</b>     |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |                 | <b>154 615</b> | <b>233 873</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |                 | <b>154 615</b> | <b>233 873</b> |

02.06.2005

**Rahavoogude aruanne**  
(kroonides)

|                                                       | <b>Lisa nr.</b> | <b>2004</b>     | <b>2003</b>     |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                 |                 |                 |
| Ärikasum                                              |                 | 154 260         | 233 708         |
| Korrigeerimised:                                      |                 |                 |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 5               | 63 086          | 48 708          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |                 | 11 102          | -8 724          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                 | 7 128           | -11 344         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                 | <b>235 576</b>  | <b>262 348</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                 |                 |                 |
| Materiaalse põhivara soetus                           | 5               | -221 043        | -9 000          |
| Saadud intressid                                      |                 | 355             | 165             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                 | <b>-220 688</b> | <b>-8 835</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                 |                 |                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                 | 0               | -160 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                 | <b>0</b>        | <b>-160 000</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |                 | <b>14 888</b>   | <b>93 513</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |                 | <b>125 318</b>  | <b>31 805</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                 | <b>14 888</b>   | <b>93 513</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |                 | <b>140 206</b>  | <b>125 318</b>  |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                             | Aksia-<br>kapital | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaota-<br>mata<br>kasum/<br>kahjum | Kokku     |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| Saldo seisuga 31.12.2002                    | 400 000           | 26 849                                 | 675 099                            | 1 101 948 |
| Kohustusliku reservkapitali<br>suurendamine | 0                 | 13 151                                 | -13 151                            | 0         |
| 2003.a. puhaskasum                          | 0                 | 0                                      | 233 873                            | 233 873   |
| Saldo seisuga 31.12.2003                    | 400 000           | 40 000                                 | 895 821                            | 1 335 821 |
| Aruandeperioodi puhaskasum                  | 0                 | 0                                      | 154 615                            | 154 615   |
| Saldo seisuga 31.12.2004                    | 400 000           | 40 000                                 | 1 050 436                          | 1 490 436 |



02.06.2005

**Raamatupidamise aastaaruande lisad****Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .....**

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2004.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

**Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete katteks reservi moodustatud ei ole, kuna eeldatakse, et selliste arvete osatähtsus on nii väike, et see majandustulemust oluliselt ei mõjuta. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna või ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtena kulu olemasolu korral.

**Muud nõuded**

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

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

**Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.



02.06.2005

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

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

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muud laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodi kuluna.

### **Kapitali- ja kasutusrendid**

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

#### **Ettevõtte kui rentnik.**

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

#### **Ettevõtte kui rendileandja**

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

02.06.2005

**Tulude arvestus**

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud-riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

**Rahavoogude aruanne**

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

**Seotud osapooled**

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

Seotud osapoolteks on:

- tütar- ja sidusettevõttjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- olulist mõju omavad omanikud ja nende lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

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

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



02.06.2005

**Lisa 1 Raha ja pangakontod**

|                                  | 31.12.2004     | 31.12.2003     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Pangakontod                      | 140 206        | 125 318        |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>140 206</b> | <b>125 318</b> |

**Lisa 2 Nõuded ostjate vastu**

|                                   | 31.12.2004    | 31.12.2003    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 21 402        | 44 517        |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b> | <b>21 402</b> | <b>44 517</b> |

**Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed**

|                                               | 31.12.2004    | 31.12.2003   |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
| Intressid                                     | 355           | 165          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded ( lisa 4 ) | 15 796        | 4 063        |
| Tulevaste perioodide kulud                    | 1 520         | 1 430        |
| <b>Viitlaekumised ja ettemaksed kokku</b>     | <b>17 671</b> | <b>5 658</b> |

**Lisa 4 Maksud**

|                            | 31.12.2004    |             | 31.12.2003   |              |
|----------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
|                            | Ettemaks      | Maksuvõlg   | Ettemaks     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                  | 14 743        | 0           | 2 569        | 7 229        |
| Üksikisiku tulumaks        | 1 053         | 0           | 1 494        | 0            |
| Erisoodustuse tulumaks     | 0             | 703         | 0            | 0            |
| Sotsiaalmaks               | 0             | 2 542       | 0            | 0            |
| Kohustuslik kogumispension | 0             | 100         | 0            | 0            |
| Töötuskindlustusmaks       | 0             | 76          | 0            | 0            |
| <b>Kokku</b>               | <b>15 796</b> | <b>3421</b> | <b>4 063</b> | <b>7 299</b> |

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

|                                      | Maa ja<br>ehitised | Masinad<br>ja<br>seadmed | Muu<br>mate-<br>riaalne<br>põhivara | Ette-<br>maksed | Kokku            |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2003</b>      |                    |                          |                                     |                 |                  |
| Soetusmaksumus                       | 1 435 817          | 18 437                   | 189 002                             | 9 000           | 1 652 256        |
| Akumuleeritud kulum                  | -261 282           | -15 043                  | -170 656                            | 0               | -446 981         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>1 174 535</b>   | <b>3 394</b>             | <b>18 346</b>                       | <b>9 000</b>    | <b>1 205 275</b> |
| <b>2004.a. toimunud muutused</b>     |                    |                          |                                     |                 |                  |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul | 43 000             | 144 068                  | 33 975                              | 0               | 221 043          |
| Ümberklassifitseerimine              | 0                  | 0                        | 9 000                               | -9 000          | 0                |
| Amortisatsioonikulu                  | -35 658            | -12 998                  | -14 430                             | 0               | -63 086          |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>      |                    |                          |                                     |                 |                  |
| Soetusmaksumus                       | 1 478 817          | 162 505                  | 231 977                             | 0               | 1 873 299        |
| Akumuleeritud kulum                  | -296 940           | -28 041                  | -185 086                            | 0               | -510 067         |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>1 181 877</b>   | <b>134 464</b>           | <b>46 891</b>                       | <b>0</b>        | <b>1 363 232</b> |

## Lisa 6 Kasutusrent

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel välja osa büroohoonest

|                                                                      | Ehitised          |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2003.</b>                                     |                   |                   |
| Soetusmaksumus                                                       | 1 401 283         |                   |
| Akumuleeritud kulum                                                  | 261 282           |                   |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                                  | <b>1 140 001</b>  |                   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>                                      |                   |                   |
| Soetusmaksumus                                                       | 1 444 283         |                   |
| Akumuleeritud kulum                                                  | 296 940           |                   |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                                  | <b>1 147 343</b>  |                   |
|                                                                      | <b>31.12.2004</b> | <b>31.12.2003</b> |
| Saadud kasutusrenditulu                                              | 321 510           | 305 031           |
| Järgmiste perioodide renditulu<br>mittekatkestatavatest lepingutest: |                   |                   |
| s.h. kuni 1 aasta                                                    | 925 000           | 460 800           |
| 1-5 aastat                                                           | 328 800           | 172 800           |
|                                                                      | 596 200           | 288 000           |

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel elektritrafot.

|                                         | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Makstud kasutusrendimaksed              |            |            |
| perioodi jooksul                        | 16 160     | 4 800      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed |            |            |
| mittekatkestatavatest rendilepingutest: | 92 160     | 24 000     |
| s.h. kuni 1 aasta                       | 18 432     | 4 800      |
| 1-5 aastat                              | 73 728     | 19 200     |

#### Lisa 7 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

|                                                                  | 31.12.2004    | 31.12.2003    |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad töövõtjatele                                               | 7 658         | 0             |
| Muud tulevaste perioodide tulud                                  | 15 340        | 16 839        |
| <b>Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku</b> | <b>22 998</b> | <b>16 839</b> |

#### Lisa 8 Omakapital

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsiakapital suurusena 400 000.- krooni jaguneb 100 aktsiaks nimiväärtusega 4 000.- krooni. Kõik HE Ehituse ja Kinnisvara AS –i aktsiad on nimelised A-aktsiad.

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2004 moodustas 1 050 436 krooni ( 31.detsember 2003 oli jaotamata kasum 895 821 krooni ). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2005 kaasneb sellega tulumaksukulu 24/76 ( kuni 31.detsember 2004 oli tulumaksukulu 26/74 ) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 798 331 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 252 105 krooni. Seisuga 31.detsember 2003 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 662 908 krooni, millega oleks kaasnud tulumaks summas 232 913 krooni.

#### Lisa 9 Müügitulu

Müügitulu jaguneb järgnevalt:

|                                            | 2004           | 2003           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Renditeenused                              | 321 510        | 305 031        |
| Elektrienergia ja ekspluatatsiooniteenused | 101 742        | 102 090        |
| <b>Kokku</b>                               | <b>423 252</b> | <b>407 121</b> |

02.06.2005

**Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega**

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

|                 | 2004   |         | 2003  |         |
|-----------------|--------|---------|-------|---------|
|                 | Ostud  | Müügid  | Ostud | Müügid  |
| AS Harju Ehitus | 43 000 | 320 069 | 0     | 329 701 |

Saldod seotud osapooltega :

|                           | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|---------------------------|------------|------------|
| Ostjatelt laekumata arved |            |            |
| AS Harju Ehitus           | 21 402     | 17 576     |

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



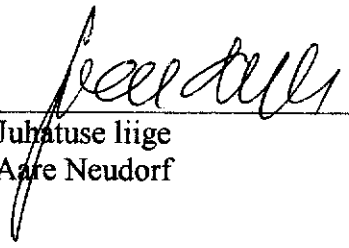


02.05.2005

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta 2004.a. majandusaasta puhaskasum summas 154 615 krooni jaotamata ja lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

  
Juhatusesimees  
Märt Luuk

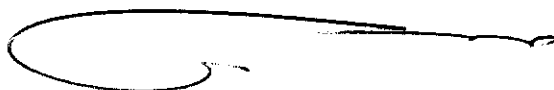
  
Juhatuseliige  
Aare Neudorf

**Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004.a. majandusaasta aruandele**

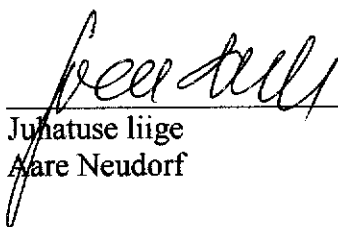
HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2004.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 09. mail 2005.a., allkirjastamine 10.mail 2005.a. :



Juhatuse esimees  
Märt Luuk



Nõukogu esimees  
Aavo Teder



Juhatuse liige  
Aare Neudorf



Nõukogu liige  
Olle Reinholm



Nõukogu liige  
Olavi Kalmet

02.06.2005

**Aktsionäride nimekiri ja osalused**

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i aktsionäride nimekiri ja osalused seisuga 09.05.2005.a.

| <b>Aktsionärid</b>   | <b>Isikukoodid</b> | <b>Aktsiate arv</b> | <b>Osalus aktsiakapitalis %</b> |
|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| Märt Luuk            | 46206300287        | 20                  | 20                              |
| Aare Neudorf         | 34704270319        | 20                  | 20                              |
| Aavo Teder           | 35802180217        | 20                  | 20                              |
| Olle Reinholm        | 36304110231        | 20                  | 20                              |
| Olavi Kalmet         | 36401250427        | 20                  | 20                              |
| <b>Aktsiad kokku</b> |                    | <b>100</b>          | <b>100</b>                      |

