

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10490241

tänavatalu nimi, Laki 19
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 12915

maakond: Harju maakond

telefon: 372 6546 564

faks: 372 6546 565

e-posti aadress: info@hek.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

2009 a. on kõik HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i majandustegevust iseloomustavad näitajad langenud. Ettevõtte müügitulu 893,7 tuhat krooni vähenes 13,5 % võrreldes 2008 a., kui müügitulu oli 1032,9 tuhat krooni. Põhiosa müügitulust moodustas ruumide väljarentimisest saadav tulu summas 873,7 tuhat krooni, mille osatähtsus oli 97,8 % (2008 a. 984,9 tuhat krooni ja osatähtsus müügitulus 95,4 %). Omanikujärelevalve ja ehitustööde kvaliteedi kontrolli teenuste osakaal 2009 a. müügituludes kokku oli vaid 2,2 % (2008 a. osakaal müügituludes 4,6 %) põhjusel, et 2009 a. omanikujärelevalve ja kvaliteedi kontrolli teenuste osutamine peatus. Ruumide väljarentimisest saadav tulu vähenes rendilepingu lõpetamise tõttu aruandeperioodil.

Aruandeaasta majandustulemuseks oli kahjum summas 2 850,6 tuhat krooni ja seega vähenes kasum võrreldes eelmise aruandeperioodiga rohkem kui 7 korda (2008 a. kasum 453,8 tuhat krooni). Aruandeperioodi kahjumi põhjuseks oli ettevõtte omanduses olevate kinnisvarainvesteeringute allahindamine summas 3 133,5 tuhat krooni tingituna üldise majanduslangusega kaasnevast kinnisvarahindade langusest. Kinnisvarainvesteeringutena kajastab ettevõtte büroohoone kahte korrust (333/1000 mõttelist osa kinnistust) õiglasest väärtusest ehk turuväärtusest. Eelmisel aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei korrigeeritud.

2009 a. soetati põhivara summas 28, 8 tuhat krooni, müüdi müügihinnas 317,8 tuhat krooni. Maha kanti põhivahendeid summas 232,0 tuhat krooni.

2009 a. majandusaastal maksti aktsionäridele jaotamata kasumist dividende kogusummas 1 500 tuhat krooni, millelt arvestati ja tasuti tulumaks summas 345,1 tuhat krooni.

Tööjõukulud aruandeperioodil ettevõttes vähenesid 38,5 % (2009 a. olid tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 200,3 tuhat krooni, 2008 a. vastavalt 325,5 tuhat krooni). Kui 2008 a. töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is keskmiselt kaks töötajat, siis 2009 a. töölepingute lõpetamise järgselt keskmiselt üks töötaja.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatuse koosseis koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2009 a. ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud, nii nagu ka eelmisel aruandeperioodil.

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

	31.12.2009	31.12.2008
Ärimentaablus, %	- 283,7	39,5
Puhasrentaablus, %	- 319,0	43,9
Omakapitali tootlus, %	- 25,4	2,9
Koguvarede tootlus, %	- 25,3	2,9
Omakapitali määr, %	99,7	99,4
Likviidsuskordaja	15,6	15,9

Suhtarvude valemid :

Ärimentaablus = Ärikasum/Müügitulu

Puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügitulu

Omakapitali tootlus = Puhaskasum/Omakapital

Koguvarede tootlus = Puhaskasum/Koguvare

Omakapitali määr = Omakapital/Koguvare

Likviidsuskordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 18 toodud HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 2009 a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et :

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- HE Ehituse ja Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatusesimees

Märt Luuk

Juhatuseliige

Aare Neudorf

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	576 929	1 507 995	2
Nõuded ja ettemaksed	19 235	99 276	3
Kokku käibevara	596 164	1 607 271	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 666 500	13 800 000	5
Materiaalne põhivara	15 584	284 115	6
Kokku põhivara	10 682 084	14 084 115	
Kokku varad	11 278 248	15 691 386	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	38 319	100 888	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	38 319	100 888	
Kokku kohustused	38 319	100 888	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	400 000	400 000	9
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 650 498	14 696 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 850 569	453 778	
Kokku omakapital	11 239 929	15 590 498	
Kokku kohustused ja omakapital	11 278 248	15 691 386	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	893 667	1 032 862	10
Muud äritulud	60 986		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-93 599	-123 827	11
Mitmesugused tegevuskulud	-41 092	-75 007	
Tööjõukulud	-200 256	-325 497	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 290	-100 767	6
Muud ärikulud	-3 133 589	-7	13
Ärikasum (-kahjum)	-2 535 173	407 757	
Finantstulud ja -kulud	29 656	46 021	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 505 517	453 778	
Tulumaks	-345 052		9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 850 569	453 778	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 535 173	407 757	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 290	100 767	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-41 742		
Muud korrigeerimised	3 133 500		13
Kokku korrigeerimised	3 113 048	100 767	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	79 430	-77 667	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-62 569	70 685	
Makstud ettevõtte tulumaks	-345 052		9
Kokku rahavood äritegevusest	249 684	501 542	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-28 814	-12 616	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	317 797		6
Laekunud intressid	30 267	46 695	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	319 250	34 079	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-1 500 000		9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 500 000		
Kokku rahavood	-931 066	535 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 507 995	972 374	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-931 066	535 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	576 929	1 507 995	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	40 000	14 696 720	15 136 720
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			453 778	453 778
31.12.2008	400 000	40 000	15 150 498	15 590 498
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-2 850 569	-2 850 569
Makstud dividendid			-1 500 000	-1 500 000
31.12.2009	400 000	40 000	10 799 929	11 239 929

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i 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.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta, mis algab 01.jaanuar 2009 ja lõpeb 31.detsember 2009.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel 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

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete ja ettemaksete all kajastatakse nõudeid ostjatele ja muid nõudeid (s.h. viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded). Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes "mitmesuguste tegevuskuludena". Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud või maha kantud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna või ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtu olemasolu korral.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, mille kohaselt kajastamine baseerub turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Hilisemad kulutused kinnisvarainvesteeringutele kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes "muude äritulude" või "muude ärikulude" real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne 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 kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutused, 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Piiramata kasutuseaga objekte nagu maa, ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsiooninormide, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes "muude äritulude" või "muude ärikulude" real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000 krooni

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	40
Masinad ja seadmed	5
Muu inventar ja IT seadmed	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui randileandja.

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

Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest

amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused, kui kasutusrendi objekt on põhivara, kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Kui kasutusrendi objekt on kinnisvarainvesteering, mida kajastatakse õiglases väärtuses, siis kantakse renditava objektiga seotud kulutused arvestusperioodi kuludesse ja hinnatakse nende olulisust läbi bilansipäeval toimuva ümberhindluse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole

tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummal (,millest on võimalik maha arvata enne 01.jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Majandusaasta aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1.omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2.sidusettevõtteid;
- 3.teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h.emettevõtte teised tütarettevõtted);
- 4.tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 5.eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Renditasud :

Renditeenuse osutamisel teatud pikema ajaperioodi jooksul kajastatakse renditasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud rendiperioodi jooksul.

Ehituse kvaliteedi kontrolli ja järelevalveteenused :

Juhul kui teenuse osutamine seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul kui teenust osutatakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse kvaliteedi kontrolli ja järelevalve teenustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

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 iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Kohustusliku reservkapitali suurus peab olema vähemalt 1/10 aktsiakapitalist, mis on ettevõtte täidetud. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	480	31
Arvelduskontod	576 449	1 507 964
Kokku raha	576 929	1 507 995

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 831	94 944	14
Muud nõuded	29	640	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 375	3 692	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	19 235	99 276	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 516	11 430
Üksikisiku tulumaks	1 837	5 306
Erisoodustuse tulumaks		532
Sotsiaalmaks	2 970	10 703
Kohustuslik kogumispension		106
Töötuskindlustusmaksed	378	122
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 701	28 199

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		13 800 000
31.12.2008		13 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-3 133 500
31.12.2009		10 666 500
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	873 667	984 862
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-211 678	-245 046

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-ile kuuluvaid ja kasutusrendi tingimustel väljarenditavaid kinnisvarainvesteeringuid, milleks on büroohoone kaks korrust koos juurde kuuluva maaga (333/1000 mõttelist osa kinnistust), kajastatakse õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnatakse aruandeperioodi lõppedes bilansipäeva seisuga ja selle aluseks on olnud ettevõtte juhtkonna poolt antud hinnang. Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnatakse turuväärtusest lähtuvalt, mis tähendab vara väärtuse hindamist hetkel sarnaste müügis olevate kinnisvaraobjektide põhjal. Kui 2008 a. majandusaastal kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus oli vastavuses nende varade turuväärtusega ja korrigeerimisi ei toimunud, siis 2009 a. jätkuvast ja süvenenud majanduskriisist põhjustatud kinnisvaraturu langus

on tinginud ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute allahindluse.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i omanduses olevatel kinnisvarainvesteeringutel ei lasu kohustusi.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007					
Soetusmaksumus	427 966	25 276	453 242	231 977	685 219
Akumuleeritud kulum	-85 596	-8 145	-93 741	-219 212	-312 953
Jääkmaksumus	342 370	17 131	359 501	12 765	372 266
Ostud ja parendused		12 616	12 616		12 616
Muud ostud ja parendused		12 616	12 616		12 616
Amortisatsioonikulu	-85 596	-6 579	-92 175	-8 592	-100 767
31.12.2008					
Soetusmaksumus	427 966	37 892	465 858	231 977	697 835
Akumuleeritud kulum	-171 192	-14 724	-185 916	-227 804	-413 720
Jääkmaksumus	256 774	23 168	279 942	4 173	284 115
Ostud ja parendused	28 814		28 814		28 814
Amortisatsioonikulu	-9 533	-7 584	-17 117	-4 173	-21 290
Müügid	-276 055		-276 055		-276 055
31.12.2009					
Soetusmaksumus	0	37 892	37 892	0	37 892
Akumuleeritud kulum	0	-22 308	-22 308	0	-22 308
Jääkmaksumus	0	15 584	15 584	0	15 584

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	317 797	
Transpordivahendid	317 797	
Kokku	317 797	

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	873 667	984 862	10
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	500 640	500 640	
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 666 500	13 800 000	5
Kokku	10 666 500	13 800 000	

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib välja kasutusrendi tingimustel ettevõtte omanduses olevat büroohoone kahte korrust koos juurde kuuluva maaga (333/1000 mõttelist osa kinnistust), mida kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna vara õiglases väärtuses.

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrendikulu	18 432	18 432	11
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	18 432	18 432	

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel elektritrafot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 832	21 945	
Võlad töövõtjatele	2 786	31 501	
Maksuvõlad	17 701	28 199	4
Saadud ettemaksed		19 243	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 319	100 888	

Lisa 9 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	4 000	4 000

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2009 koosneb 100-st lihtaktsiast nimiväärtusega 4 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

2009. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 1 500 000 krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 345 052 krooni.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2009 moodustas 10 799 929 krooni (31.detsember 2008 oli jaotamata kasum 15 150 498 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 531 944 krooni (31.detsembril 2008 : 11 968 893 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 267 985 krooni (31.detsembril 2008 : 3 181 605 krooni).

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	893 667	1 032 862
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	893 667	1 032 862
Kokku müügitulu	893 667	1 032 862
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Tulud kasutusrendist	873 667	984 862
Ehitusjärelvalve ja kvaliteedi kontrolli teenused	20 000	48 000
Kokku müügitulu	893 667	1 032 862

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 369	5 169	
Energia	69 798	100 226	
Elektrienergia	69 798	100 226	
Üür ja rent	18 432	18 432	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	93 599	123 827	

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	149 868	244 183
Sotsiaalmaksud	50 388	81 314
Kokku tööjõukulud	200 256	325 497
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 133 500		5
Trahvid, viivised ja hüvitised	89	7	
Kokku muud ärikulud	3 133 589	7	

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 831	94 944

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	856 842	909 764

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdnud põhivara müügihinnaga 305 085 krooni ja ostetud põhivara ostuhinnaga 28 814 krooni. Põhivara ostu-müügi tehingute hindade aluseks on sõltumatu eksperdi poolt läbi viidud ekspertiiside tulemusel koostatud hindamisaktid. Muud tehingud seotud osapooltega toimusid kokkuleppehindades, mis juhtkonna hinnangul vastasid turuhindadele. Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009 a. ega ka 2008 a. moodustatud allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10490241) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT LUUK	Juhatuse liige	18.05.2010
AARE NEUDORF	Juhatuse liige	25.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Ruusalu
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12
Pärnu mnt 141, Tallinn
26.05.2010
/allkirjastatud digitaalselt/

Audiitorite digitaalallkirjad

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10490241) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	26.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 650 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 850 569
Kokku	10 799 929
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 799 929
Kokku	10 799 929

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 650 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 850 569
Kokku	10 799 929
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 799 929
Kokku	10 799 929

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	873667	97.76%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	20000	2.24%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6546565
Telefon	+37 26546563
Telefon	+372 6546564
E-posti aadress	info@hek.ee