

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10490241

tänava/talu nimi, Laki 19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12915

telefon: +372 6546563, +372 6546564

faks: +372 6546565

e-posti aadress: info@hek.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2012 a. oli HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i müügitulu 56,5 tuhat eurot, mis on 6,2 % rohkem, kui eelmisel aruandeperioodil, kui müügitulu oli 53,2 tuhat eurot. Nii 2012 a. kui ka 2011 a. saadi kogu müügitulu kinnisvara väljarentimisest. Renditulu mõningane kasv tuleneb vahepealsel perioodil kasutamata rendipinnale uue kasutusrendilepingu seadmisega saadud tulust.

Aruandeaasta majandustulemuseks oli kasum summas 44,1 tuhat eurot, mis on 3,5 % rohkem, kui eelmisel aruandeperioodil (2011 a. kasum 42,6 tuhat eurot). Ettevõttele kuuluva kinnisvara ümberhindamise tulemusel aruandeperioodil kasumeid-kahjumeid ei tekkinud.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-ile kuulub büroohoone kaks korrust koos juurde kuuluva osaga hoonealusest maast ehk 333/1000 mõttelist osa kinnistust asukohaga Tallinn, Laki 19. Nimetatud kinnisvara kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna ja vara hinnatakse tema õiglasest väärtusest ehk turuväärtusest.

2012 a. kanti maha põhivahendeid soetusmaksumusega 861 eurot ja soetati põhivahendeid summas 275 eurot.

Tööjõukulud aruandeperioodil ettevõttes kasvasid 3,9 % (2012 a. olid tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 5,3 tuhat eurot, 2011 a. vastavalt 5,1 tuhat eurot). 2011 a. töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is keskmiselt üks töötaja.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatuse koosseis koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2012 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 :

	31.12.2012	31.12.2011
Ärentaablus, %	75,7	77,9
Puhasrentaablus, %	78,1	80,1
Omakapitali tootlus, %	5,2	5,3
Koguvarede tootlus, %	5,2	5,3
Omakapitali määr, %	99,5	99,7
Likviidsuskordaja	42,6	45,6

Suhtarvude valemid :

Ärentaablus = Ärikasum/Müügitulu

Puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügitulu

Omakapitali tootlus = Puhaskasum/Omakapital

Koguvarede tootlus = Puhaskasum/Koguvare

Omakapitali määr = Omakapital/Koguvare

Likviidsuskordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 469	6 184	2
Finantsinvesteeringud	153 000	116 000	3
Nõuded ja ettemaksed	2 112	1 080	4
Kokku käibevara	168 581	123 264	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	681 714	681 714	5
Materiaalne põhivara	293	238	6
Kokku põhivara	682 007	681 952	
Kokku varad	850 588	805 216	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 960	2 705	8,9
Kokku lühiajalised kohustused	3 960	2 705	
Kokku kohustused	3 960	2 705	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 570	25 570	10
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	774 384	731 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 117	42 633	
Kokku omakapital	846 628	802 511	
Kokku kohustused ja omakapital	850 588	805 216	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	56 475	53 221	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 490	-5 222	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 664	-1 121	
Tööjõukulud	-5 326	-5 124	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-180	-288	6
Muud ärikulud	-40	0	6
Ärikasum (kahjum)	42 775	41 466	
Finantstulud ja -kulud	1 342	1 167	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 117	42 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 117	42 633	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	42 775	41 466	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	180	288	6
Muud korrigeerimised	40	0	6
Kokku korrigeerimised	220	288	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 057	125	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 255	45	
Kokku rahavood äritegevusest	43 193	41 924	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-275	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-281 000	-116 000	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	244 000	0	3
Laekunud intressid	1 367	1 001	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 908	-114 999	
Kokku rahavood	7 285	-73 075	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 184	79 259	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 285	-73 075	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 469	6 184	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	2 556	731 757	759 878
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 565	2 556	731 757	759 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)			42 633	42 633
Emiteeritud aktiikapital	5		-5	0
31.12.2011	25 570	2 556	774 385	802 511
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	25 570	2 556	774 385	802 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)			44 117	44 117
Muutused reservides		1	-1	0
31.12.2012	25 570	2 557	818 501	846 628

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 2012 ja lõpeb 31.detsember 2012.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud 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 eurodes.

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.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringute hulka kuuluvaks loetakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtvabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), edasimüügiks ostetud nõudeid, kindla lunastustähtajaga väärtvabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast ja tähtajalisi hoiuseid (tähtajaga 3 kuud kuni 1 aasta).

Finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsinvesteeringu soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud selliste finantsinvesteeringute puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses, väärtuse muutustega läbi kasumiaruande.

Finantsinvesteeringute oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t.päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsinvesteeringu ostuks või müügiks) või väärtuspäeval (s.t. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsinvesteeringu omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsinvesteeringu üle).

Kõik finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses (väärtuse muutus kajastatuna kas kasumiaruandes või muu koondkasumi või -kahjumi osana, välja arvatud:

- lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud (näit.võlakirjad), mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- tähtajalised hoiused, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenäna kulu 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 lõpetamisest 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 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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 või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. 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 600 eurot

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

amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud 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 õiglasest 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 õiglasest 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 ja muudelt kasumieraldistelt, omakapitalist tehtud väljamaksetelt, likvideerimisjaotistelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt (,millest on võimalik maha arvata enne 01.jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 ettevõtte 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 äriolukordadele.

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 õiglasest 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.

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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	13 469	6 184
Kokku raha	13 469	6 184

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
Soetamine	116 000	116 000
31.12.2011	116 000	116 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	116 000	116 000
Soetamine	281 000	281 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-245 356	-245 356
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 356	1 356
31.12.2012	153 000	153 000

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud lühiajalised deposiidid intressimääraga 0,55 %-1,05 % ja tähtajaga 6 kuud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 782	1 782			
Ostjatelt laekumata arved	1 782	1 782			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	102	102			9
Muud nõuded	143	143			
Intressinõuded	143	143			
Ettemaksed	85	85			
Tulevaste perioodide kulud	85	85			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 112	2 112			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	825	825			
Ostjatelt laekumata arved	825	825			
Muud nõuded	168	168			
Intressinõuded	168	168			
Ettemaksed	87	87			
Tulevaste perioodide kulud	87	87			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 080	1 080			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	681 714
31.12.2011	681 714
31.12.2012	681 714

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	56 475	53 221
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 840	-10 807

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, korregeerides hinnangut objekti erisusi arvestades. 2012 a. majandusaastal ei ole kinnisvara turuhindades olulisi muutusi toimunud võrreldes 2011 a. lõpp-seisuga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemuseks järeldati, et nende õiglane väärtus vastab turuväärtusele ja seega puudub vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust korregeerida.

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

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Kokku
	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 458	1 458	1 458
Akumuleeritud kulum	-932	-932	-932
Jääkmaksumus	526	526	526
Amortisatsioonikulu	-288	-288	-288
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 458	1 458	1 458
Akumuleeritud kulum	-1 220	-1 220	-1 220
Jääkmaksumus	238	238	238
Ostud ja parendused	275	275	275
Muud ostud ja parendused	275	275	275
Amortisatsioonikulu	-180	-180	-180
Muud muutused	-40	-40	-40
31.12.2012			
Soetusmaksumus	872	872	872
Akumuleeritud kulum	-579	-579	-579
Jääkmaksumus	293	293	293

2012 a. kanti maha materiaalne põhivara soetusmaksumusega kokku summas 861 eurot ja jääkväärtusega 40 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	56 475	53 221	5,12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	47 999	47 999	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	681 714	681 714	5
Kokku	681 714	681 714	

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

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrendikulu	1 178	1 178	13
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 178	716	

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel elektritrafot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 430	1 430			
Võlad töövõtjatele	692	692			
Maksuvõlad	1 224	1 224			9
Saadud ettemaksed	614	614			
Tulevaste perioodide tulud	614	614			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 960	3 960			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	825	825			
Võlad töövõtjatele	692	692			
Maksuvõlad	1 188	1 188			9
Kokku võlad ja ettemaksed	2 705	2 705			

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	102	836	800
Üksikisiku tulumaks		133	132
Sotsiaalmaks		218	218
Kohustuslik kogumispension		13	10
Töötuskindlustusmaksed		24	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	102	1 224	1 188

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	25 570	25 570
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus	255.70	255.70

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i põhikirjajärgne minimaalne aktsiakapital on 25 570 eurot ja maksimaalne aktsiakapital on 102 280 eurot.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	646 616	611 764
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	171 885	162 621
Kokku tingimuslikud kohustused	818 501	774 385

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	56 475	53 221	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 475	53 221	
Kokku müügitulu	56 475	53 221	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulud kasutusrendist	56 475	53 221	7
Kokku müügitulu	56 475	53 221	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	275	276	
Energia	5 037	3 768	
Elektrienergia	5 037	3 768	
Üür ja rent	1 178	1 178	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 490	5 222	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 964	3 813
Sotsiaalmaksud	1 362	1 311
Kokku tööjõukulud	5 326	5 124
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 169	825

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	19	55 141
2011	Müügid	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	54 349	

HE Ehituse ja Kinnisvara AS on aruandeperioodil seotud osapooltele müünud ja neilt otnud teenuseid, eelmisel aruandeperioodil müüdi samuti seotud osapooltele teenuseid.

Tehingud seotud osapooltega toimusid kokkuleppehindades, mis juhtkonna hinnangul vastasid turuhindadele.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012 a. ega ka 2011 a. moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2013

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10490241) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT LUUK	Juhatuse liige	29.04.2013
AARE NEUDORF	Juhatuse liige	30.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia OÜ

prokurist

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141 Tallinn

30.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10490241) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	30.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	774 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 117
Kokku	818 501
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	818 501
Kokku	818 501

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	774 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 117
Kokku	818 501
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	818 501
Kokku	818 501

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	56475	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6546564
Telefon	+372 6546563
Faks	+372 6546565
E-posti aadress	info@hek.ee