

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10490241

tänava/talu nimi, Laki 19

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

2013 a. oli HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i müügitulu 60,5 tuhat eurot, mis on 7,1 % rohkem, kui eelmisel aruandeperioodil, kui müügitulu oli 56,5 tuhat eurot. Nii 2013 a. kui ka 2012 a. saadi kogu müügitulu kinnisvara väljarentimisest. Renditulu kasv võrreldes eelmise aruandeperioodiga tuleneb vahepeal kasutamata rendipinnale uue kasutusrendilepingu seadmisest eelmisel aruandeperioodil ja jätkuvatest rendilepingutest saadud tuludest.

2013 a. soetas HE Ehituse ja Kinnisvara AS kinnistu soetusmaksumusega 83,4 tuhat eurot korterelamu ehituseks. Seisuga 31.detsember 2013 a. on kinnisvaraprojekti investeeritud täiendavalt 552,7 tuhat eurot. Majandusaasta aruandes on kinnisvaraprojekt kajastatud varudes. Kinnisvaraarendust finantseeritakse omavahenditest ja lühiajalise laenu arvelt. Lühiajalise laenu jääk seisuga 31.detsember 2013 a. on 500 tuhat eurot. Kortereelamu valmib 2014 a.

Aruandeaasta majandustulemuseks oli kasum summas 40,2 tuhat eurot, mis on 8,8 % vähem, kui eelmisel aruandeperioodil (2012 a. kasum 44,1 tuhat eurot). Kasumi vähenemise põhjus on laenukasutuse kulude lisandumine aruandeperioodil.

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 õiglates väärtuses ehk turuväärtuses.

Tööjõukulud aruandeperioodil ettevõttes kasvasid 5,7 % (2013 a. olid tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 5,6 tuhat eurot, 2012 a. vastavalt 5,3 tuhat eurot). 2013 a. töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is keskmiselt üks töötaja.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2013 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 :

	31.12.2013	31.12.2012
Ärentaablus, %	73,2	75,7
Puhasrentaablus, %	66,5	78,1
Omakapitali tootlus, %	4,5	5,2
Koguvarede tootlus, %	2,6	5,2
Omakapitali määr, %	56,8	99,5
Likviidsuskordaja	1,3	43,7

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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	190 645	13 469	2
Finantsinvesteeringud	0	153 000	3
Nõuded ja ettemaksed	51 988	2 009	4
Varud	638 063	0	5
Kokku käibevara	880 696	168 478	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	681 714	681 714	6
Materiaalne põhivara	185	293	7
Kokku põhivara	681 899	682 007	
Kokku varad	1 562 595	850 485	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	500 000	0	9
Võlad ja ettemaksed	175 744	3 857	10,11
Kokku lühiajalised kohustused	675 744	3 857	
Kokku kohustused	675 744	3 857	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 570	25 570	12
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	818 501	774 384	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 223	44 117	
Kokku omakapital	886 851	846 628	
Kokku kohustused ja omakapital	1 562 595	850 485	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	60 485	56 475	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 911	-6 490	15
Mitmesugused tegevuskulud	-2 564	-1 664	
Tööjõukulud	-5 640	-5 326	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-108	-180	7
Muud ärikulud	0	-40	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	44 262	42 775	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	599	1 331	
Intressikulud	-4 667	0	
Muud finantstulud ja -kulud	29	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 223	44 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 223	44 117	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	44 262	42 775	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	108	180	7
Muud korrigeerimised	0	40	
Kokku korrigeerimised	108	220	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-50 122	-954	
Varude muutus	-638 063	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	167 220	1 152	
Kokku rahavood äritegevusest	-476 595	43 193	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-275	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-195 000	-281 000	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	348 000	244 000	3
Laekunud intressid	771	1 367	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	153 771	-35 908	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	500 000	0	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	500 000	0	
Kokku rahavood	177 176	7 285	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 469	6 184	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	177 176	7 285	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	190 645	13 469	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			40 223	40 223
31.12.2013	25 570	2 557	858 724	886 851

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 Toimikonna poolt välja antud juhendid.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta, mis algab 01.jaanuar 2013 ja lõpeb 31.detsember 2013.

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.

Vigade korrigeerimine

2012. a. majandusaasta aruande bilansis on muudetud käibevarades rida "Nõuded ja ettemaksed" ja lühiajalistes kohustustes rida "Võlad ja ettemaksed" saldeerides ettemakstud käibemaksu ostjate ettemaksetes sisalduva käibemaksuga.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Nõuded ja ettemaksed	2 112	-103	2 009
Võlad ja ettemaksed	3 960	-103	3 857

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 ülikviidsetesse 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 väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), edasimüügiks ostetud nõudeid, kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, 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 õiglasel väärtusel, 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 müüdü finantsinvesteeringu üle).

Kõik finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel väärtusel (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 vähendamisenä kulu olemasolu korral.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi võimaldamiseks viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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 müügikulutused) 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
Masinaid 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 õiglasel 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 õiglasel 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.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

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 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 osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele.

Majandusaasta aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	190 645	13 469
Kokku raha	190 645	13 469

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2011	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
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	153 000	153 000
Soetamine	195 000	195 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-348 742	-348 742
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	742	742
31.12.2013	0	0

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud lühiajalised deposiidid intressimääraga 0,35 %-0,55 % ja tähtajaga 6 kuud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	985	985	
Ostjatelt laekumata arved	985	985	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50 917	50 917	11
Ettemaksed	86	86	
Tulevaste perioodide kulud	86	86	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 988	51 988	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 782	1 782	
Ostjatelt laekumata arved	1 782	1 782	
Muud nõuded	143	143	
Intressinõuded	143	143	
Ettemaksed	84	84	
Tulevaste perioodide kulud	84	84	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 009	2 009	

Ostjatelt laekumata arved aruandeperioodi lõpuks summas 985 eurot on samal ajal ka nõue seotud osapoolte vastu. Eelmise aruandeperioodi lõpuks ostjatelt laekumata arvete summa sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu summas 1 169 eurot.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013
Lõpetamata toodang	638 063
Lõpetamata ehitusprojekt	638 063
Kokku varud	638 063

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	681 714
31.12.2012	681 714
31.12.2013	681 714

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 485	56 475
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 240	-12 840

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, korrigeerides hinnangut objekti erisusi arvestades. Aruandeperioodil ei ole kinnisvara turuhinnad oluliselt muutunud võrreldes eelmise aruandeperioodiga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemuseks järelalus, et nende õiglane väärtus vastab turuväärtusele ja seega kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust korrigeerida ei ole vaja. HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i omanduses olevatel kinnisvarainvesteeringutel ei lasu kohustusi.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-108	-108	-108
31.12.2013			
Soetusmaksumus	872	872	872
Akumuleeritud kulum	-687	-687	-687
Jääkmaksumus	185	185	185

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	60 485	56 475	6,14
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	54 135	47 999	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	681 714	681 714	6
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 õiglasest väärtusest.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	1 178	1 178	15
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	1 178	

HE Ehituse ja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel elektritrafot, mille rendileping lõpeb 2014 a.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
HE Kinnisvaraarendus OÜ	500 000	500 000			4	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	500 000	500 000					
Laenukohustused kokku	500 000	500 000					

HE Kinnisvaraarendus OÜ poolt antav lühiajaline laen on lepingujärgselt 960 000.00 eurot. Laenu üleandmine toimub osade kaupa vastavalt ehituse valmimisele.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	143 988	143 988			
Võlad töövõtjatele	868	868			
Maksuvõlad	543	543			11
Muud võlad	4 667	4 667			
Intressivõlad	4 667	4 667			
Saadud ettemaksed	25 678	25 678			
Tulevaste perioodide tulud	25 678	25 678			
Kokku võlad ja ettemaksed	175 744	175 744			

	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			11
Saadud ettemaksed	511	511			
Tulevaste perioodide tulud	511	511			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 857	3 857			

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	50 917		836
Üksikisiku tulumaks		188	133
Sotsiaalmaks		308	218
Kohustuslik kogumispension		19	13
Töötuskindlustusmaksed		28	24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 917	543	1 224

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	678 392	646 616
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	180 332	171 885
Kokku tingimuslikud kohustused	858 724	818 501

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	60 485	56 475	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	60 485	56 475	
Kokku müügitulu	60 485	56 475	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulud kasutusrendist	60 485	56 475	8
Kokku müügitulu	60 485	56 475	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	278	275	
Energia	6 455	5 037	
Elektrienergia	6 455	5 037	
Üür ja rent	1 178	1 178	8
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 911	6 490	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4 209	3 964
Sotsiaalmaksud	1 431	1 362
Kokku tööjõukulud	5 640	5 326
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	985	146 122	1 169

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	634 071	55 458	500 000
2012	Ostud	Müügid	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		19	55 141

HE Ehituse ja Kinnisvara AS on aruandeperioodil seotud osapooltele müünud ruumide rentimise ja sellega seotud teenuseid, seda samuti ka eelmisel aruandeperioodil. Aruandeperioodil on HE Ehituse ja Kinnisvara AS olnud seotud osapooltelt kinnistu maksumusega 85 390 eurot ja samas teostatud ehitustöid.

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2013 a. ega ka 2012 a. moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil seotud osapooltelt saadud laenu intressikulu on 4 667 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2014

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10490241) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT LUUK	Juhatuse liige	02.05.2014
OLAVI KALMET	Juhatuse liige	02.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 arvnäitajate 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 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

02.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

HE Ehituse ja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10490241) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	02.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	818 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 223
Kokku	858 724
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	858 724
Kokku	858 724

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	818 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 223
Kokku	858 724
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	858 724
Kokku	858 724

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60485	100.00%	Jah

Sidevahendid

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