

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ**registrikood:** 10490241

tänava/talu nimi, Laki tn 19
maja ja korteri number:

linn: Tallinn**maakond:** Harju maakond

postisihtnumber: 12915

telefon: +372 6546563, +372 6546564

e-posti aadress: info@hek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2019. a oli HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ müügitulu 15,0 tuhat eurot, millest 100,0 % moodustas tulu kinnisvara väljarentimisest. Müügitulu kahanes 96,4 % võrreldes eelmise aruandeperioodiga, kui müügitulu oli 411,1 tuhat eurot. Müügitulu vähenemine tulenes puuduvast kinnisvaraarenduse tulust aruandeperioodil. Müügitulu kinnisvara väljarentimisest jäi samaks võrreldes eelmise aruandeperioodiga.

Aruandeaasta majandustulemuseks oli kahjum summas 75,3 tuhat eurot ja kahjum kasvas 2,8 % võrreldes eelmise aruandeperioodiga, kui majandusaasta kahjum oli 73,2 tuhat eurot. Jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019. a oli 1 202,2 tuhat eurot ja jaotamata kasum eelmisel aruandeperioodil seisuga 31. detsember 2018. a oli 1 616,7 tuhat eurot.

Tööjõukulud ettevõttes kasvasid aruandeperioodil 4,3 %. 2019 a. olid tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 8,0 tuhat eurot ja 2018. a vastavalt 7,7 tuhat eurot. Nii 2019. a kui ka 2018. a töötas HE Ehituse ja Kinnisvara AS-is üks töölepingu alusel töötaja.

HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i juhatuse koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. 2019. 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 :

	31.12.2019	31.12.2018
Ärentaablus, %	- 29,9	11,4
Puhasrentaablus, %	- 502,0	- 17,8
Omakapitali tootlus, %	- 6,1	- 4,5
Koguvarede tootlus, %	- 6,1	- 4,3
Omakapitali määr, %	99,8	96,4
Likviidsuskordaja	445,8	21,1

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	159 552	531 619	2
Nõuded ja ettemaksed	94	102	3
Varud	770 242	770 242	4
Kokku käibevarad	929 888	1 301 963	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	275 000	275 000	5
Materiaalsed põhivarad	27 569	129 538	6
Kokku põhivarad	302 569	404 538	
Kokku varad	1 232 457	1 706 501	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 086	61 672	8,9
Kokku lühiajalised kohustised	2 086	61 672	
Kokku kohustised	2 086	61 672	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 570	25 570	10
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 277 539	1 689 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 295	-73 247	
Kokku omakapital	1 230 371	1 644 829	
Kokku kohustised ja omakapital	1 232 457	1 706 501	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	15 000	411 122	12
Muud äritulud	2 326	68 868	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 147	-358 903	14
Mitmesugused tegevuskulud	-6 170	-6 469	
Tööjõukulud	-8 006	-7 678	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 395	-1 392	6
Muud ärikulud	-97	-58 859	16
Ärikasum (kahjum)	-4 489	46 689	
Intressitulud	31	64	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 458	46 753	
Tulumaks	-70 837	-120 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 295	-73 247	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ on koostanud lühendatud majandusaasta aruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta, mis algab 01.jaanuar 2019 ja lõpeb 31.detsember 2019.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeperioodil toimus HE Ehituse ja Kinnisvara AS-i ümberkujundamine osaühinguks HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ. Osaühingu osakapitali suurus ümberkujundamise järel ei muutunud, samuti ei muutunud ka osanikud. Osaühingul on viis osanikku, kes pärast aktsiaseltsi ümberkujundamist osaühinguks omavad viis osa.

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 laenukohustiste koosseisus.

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 vähendamisenähtena 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 otsesed 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 konkreetset 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi võimaldus 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 (korregeerides 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseteks põhivaradeks 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.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele algselt nende 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. Materiaalseid põhivarasid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Põhivarade 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

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.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

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

Finantskohustis 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

Osaühingul on moodustatud kohustuslik reservkapital iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Kohustusliku reservkapitali suurus moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 :

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt, omakapitalist tehtud väljamaksetelt, likvideerimisjaoistelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksed alates 2019. aastast maksustatakse tulumaksumääraga 14/86 regulaarsete väljamaksete osas ja maksumääraga 20/80 mitteregulaarsete väljamaksete osas. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, 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 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	159 552	531 619
Kokku raha	159 552	531 619

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud nõuded	4	4
Intressinõuded	4	4
Ettemaksed	90	90
Tulevaste perioodide kulud	90	90
Kokku nõuded ja ettemaksed	94	94
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud nõuded	5	5
Intressinõuded	5	5
Ettemaksed	97	97
Tulevaste perioodide kulud	97	97
Kokku nõuded ja ettemaksed	102	102

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	763 303	763 303
Kinnistud	763 303	763 303
Valmistoodang	6 939	6 939
Korteriomandid	6 939	6 939
Kokku varud	770 242	770 242

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	275 000
31.12.2018	275 000
31.12.2019	275 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 000	15 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 500	-12 549

HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ-le kuuluvat ja kasutusrendi tingimustel väljarenditavat kinnisvarainvesteeringut, milleks on büroohoone kaks korrust koos juurde kuuluva maaga (333/1000 mõttelist osa kinnistust), kajastatakse õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse aruandeperioodi lõppedes bilansipäeva seisuga ja selle aluseks on olnud ettevõtte juhtkonna poolt antud hinnang. Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnatakse turuväärtusest lähtuvalt, mis tähendab vara väärtuse hindamist hetkel sarnaste müügis olevate kinnisvaraobjektide põhjal, korrigeerides hinnangut objekti erisusi arvestades.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	138 036	24 495	1 117	163 648
Akumuleeritud kulum		-918	-661	-1 579
Jääkmaksumus	138 036	23 577	456	162 069
Amortisatsioonikulu		-1 224	-168	-1 392
Müügid (jääkmaksumuses)	-31 139			-31 139
31.12.2018				
Soetusmaksumus	106 897	24 495	1 117	132 509
Akumuleeritud kulum		-2 142	-829	-2 971
Jääkmaksumus	106 897	22 353	288	129 538
Ostud ja parendused			208	208
Muud ostud ja parendused			208	208
Amortisatsioonikulu		-1 224	-171	-1 395
Müügid (jääkmaksumuses)	-100 685			-100 685
Muud muutused			-97	-97
31.12.2019				
Soetusmaksumus	6 212	24 495	1 171	31 878
Akumuleeritud kulum		-3 366	-943	-4 309
Jääkmaksumus	6 212	21 129	228	27 569

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Maa	105 649	100 000
Kokku	105 649	100 000

Muudes muutustes on kajastatud mahakantud põhivara soetusmaksumusega 154 eurot ja jääkväärtusega 97 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	15 000	15 000	5,12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	15 000	15 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	275 000	275 000	5
Kokku	275 000	275 000	

HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ 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.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	805	805	
Võlad töövõtjatele	616	616	
Maksuvõlad	665	665	9
Kokku võlad ja ettemaksed	2 086	2 086	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 236	1 236	
Võlad töövõtjatele	983	983	
Maksuvõlad	594	594	9
Muud võlad	58 859	58 859	
Muud viitvõlad	58 859	58 859	
Kokku võlad ja ettemaksed	61 672	61 672	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	116	45
Üksikisiku tulumaks	187	187
Sotsiaalmaks	320	320
Kohustuslik kogumispension	19	19
Töötuskindlustusmaksed	23	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	665	594

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	25 570	25 570
Osade arv (tk)	5	5
Aruandeperioodil toimus aktsiaseltsi ümberkujundamine osaühinguks. Osakapitali suurus ümberkujundamise järel ei muutunud, samuti ei muutunud ka osanikud. Osaühingul HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ on viis osanikku, kes omavad viis (5) osa nimiväärtusega 5114 eurot.		

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	980 845	1 304 524
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	221 399	312 178
Kokku tingimuslikud kohustised	1 202 244	1 616 702

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 000	411 122
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 000	411 122
Kokku müügitulu	15 000	411 122
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kasutusrendist	15 000	15 000
Tulud kinnisvaraarendusest	0	396 122
Kokku müügitulu	15 000	411 122

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	2 322	68 861
Tehnorajatiste talumise tasu	4	7
Kokku muud äritulud	2 326	68 868

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Energia	4 858	6 061
Elektrienergia	4 823	5 236
Soojusenergia	35	825
Veevarustusteenused	24	45
Kinnisvaraarenduse kulud	0	351 182
Korrashoiuteenused	1 265	1 615
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 147	358 903

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	5 984	5 738
Sotsiaalmaksud	2 022	1 940
Kokku tööjõukulud	8 006	7 678
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	58 859	17
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	97	0	6
Kokku muud ärikulud	97	58 859	

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018
	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 859

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	193	15 359	15 000

HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ on aruandeperioodil müünud seotud osapooltele ruumide rendi- ja haldusteenust, otnud haldusteenust ja eelmisel aruandeperioodil müünud ruumide renditeenust.

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas 2019. a ega ka 2018. a ei ole moodustatud allahindluseid.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2020

HE Ehituse ja Kinnisvara OÜ (registrikood: 10490241) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT LUUK	Juhatuse liige	08.04.2020
OLAVI KALMET	Juhatuse liige	08.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 277 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 295
Kokku	1 202 244
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 202 244
Kokku	1 202 244

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 277 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 295
Kokku	1 202 244
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 202 244
Kokku	1 202 244

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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