

259986
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

n 2 -07- 2007

14 Silvi Kaarese

AS HECTOR KINNISVARA

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Ärinimi:	AS Hector Kinnisvara
Äriregistri kood	10589330
Aadress:	Veerenni 29/2, 10135 Tallinn
Telefon:	650 4035, 51 00025
Faks:	6 313 409
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus
Tegevjuhid:	Tõnu Soodla
Audiitor:	Marika Tani

Tegevusaruanne

Aktsiaselts alustas tegevust 01. augustil 2000. a. Põhiliseks tegevusalaks on Tallinnas Veerenni 29/1 ja 29/2 asuvate ruumide üürimine ja haldamine. 2003. a. erastati Veerenni 29/2 ehitise all olev maa.

2005. aastal osteti ja erastati juurde Veerenni 29/1 kinnistul asuvad korteriomandid number 2, 7 ja 11 kokku suurusega 1292,6 m².

Müügitulu kasvas võrreldes 2005. aastaga 15,24 %.

2006. a. jäi ettevõtte 275 137 krooni suurusesse kahjumisse.

Peamised finantssuhtarvud:

	2006	2005
Müügitulu (tuh. kr)	1 013	879

Plaanis on Veerenni 29/2 hoone renoveerida elamu- ja ärihooneks, mille realiseerimise tulemusena peaksid suurenema aktsiaseltsi sissetulekud.

Aktsiaseltsil palgalist tööjõudu ei ole. Nõukogu ja juhatuse liikmed tasu ei saa ja soodustusi ei oma.



Juhatuse deklaratsioon

AS Hector Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

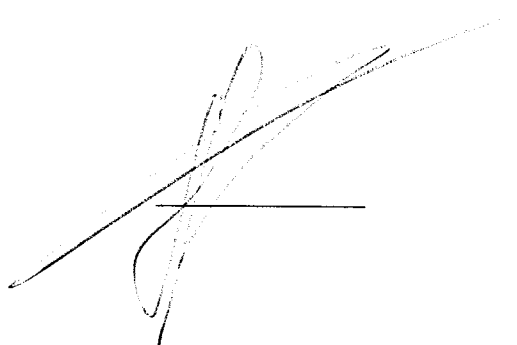
Juhatuse hinnangul on AS Hector Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006. a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31.05.2007.a.

Tõnu Soodla

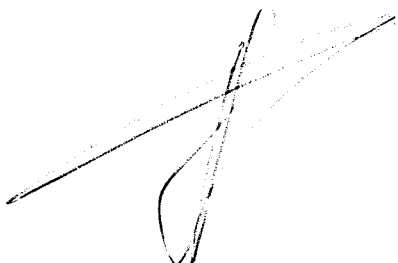
juhataja



AS Hector Kinnisvara

Bilanss

		kroonides	
AKTIVA		2006.a.	2005
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	64 717	63 978	
Nõuded ostjate vastu	25 819	76 180	
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	57 989	267 743	
Varud	4 051 861	4 051 861	
KÄIBEVARA KOKKU	4 200 386	4 459 762	
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	5 710 754	5 376 557	
PÕHIVARA KOKKU	5 710 754	5 376 557	
AKTIVA KOKKU	9 911 140	9 836 319	
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			2005
Võlakohustused	300 000	3 280 963	
Võlad tarnijatele	8 131	8 482	
Mitmesugused võlad	3 800 000	2 750 000	
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	411 134	829 081	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	4 519 265	6 868 526	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	3 817 000	1 117 781	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	3 817 000	1 117 781	
KOHUSTUSED KOKKU	8 336 265	7 986 307	
OMAKAPITAL			
Aktiikapital või osakapital nominaalväärtuses	400 000	400 000	
Reservid	200 000	200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 250 012	1 833 024	
Aruande aasta kasum (kahjum)	-275 137	-583 012	
KOKKU OMAKAPITAL	1 574 875	1 850 012	
PASSIVA KOKKU	9 911 140	9 836 319	



Kasumiaruanne skeem 1

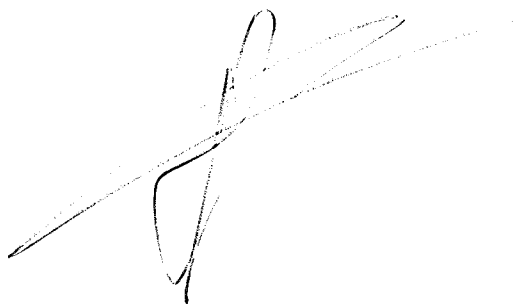
kroonides

	2006.a.	2005
ÄRITULUD		
Müügitulu	1 012 509	878 931
Muud müügitulud	0	342
ÄRITULUD KOKKU	1 012 509	879 273
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	568 671	926 132
Kulum	36 676	117 274
põhivara kulum ja väärtuse langus	36 676	117 274
ÄRIKULUD KOKKU	605 347	1 043 406
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	407 162	-164 133
FINANTSTULUD JA -KULUD	-682 299	-418 879
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU	-682 299	-418 879
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	-275 137	-583 012
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-275 137	-583 012



Rahavoogude aruanne kroonides**Kaudne meetod**

	2006.a.	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-275 137	-583 012
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	36 676	117 274
Nõuded ostjate vastu	50 361	21 405
Muud lühiajalised nõuded	0	370 000
Maksuvõlad	0	-687
Maksude ettemaksed	209 754	-56 882
Võlgnevus tarnijatele	-351	-51 975
Varud	0	-3 051 861
Kokku rahavood äritegevusest	296 440	-3 235 738
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-400 746	-142 867
Materiaalse põhivara mahakandmine	29 873	0
Intressivõlad	-417 947	312 911
Viitlaekumised	0	-33 210
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-788 820	136 834
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laen	3 749 219	378 416
Tagasimakstud laen	-2 980 963	2 784 183
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	768 256	3 162 599
RAHAVOOD KOKKU	739	63 695
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	63 978	283
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	739	63 695
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	64717	63 978



Omakapitali muutuse aruanne

Seisuga	Aktiakapital	Reservkapital	Eelmise perioodi kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
01.01.2004	400 000	200 000	1 245 583	300 017	2 145 600
2004. a. kasum				287 424	
01.01.2005	400 000	200 000	1 545 583	287 424	2 433 024
2005. a. kahjum				-583 012	
31.12.2005	400 000	200 000	1 833 024	-583 012	1 850 012
2006.a. kahjum				-275 137	
31.12.2006	400 000	200 000	1 250 012	-275 137	1 574 875

Vastavalt AS Hector Kinnisvara põhikirjale on aktiakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 10 krooni. Emitteeritud ja märgitud aksiaid on 40 000 tükki.



Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalne põhivara

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

Alates 01.01.2004. a. on hoone võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringud

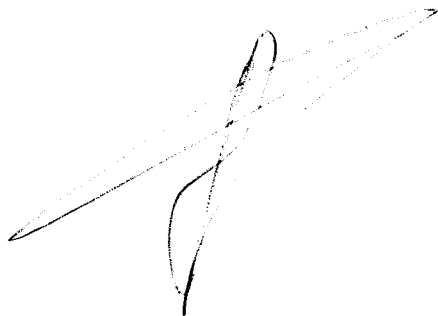
Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringuid amorditakse põhivaraga sarnaselt.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.



Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2006	2005
Sularaha kassas	40 502	13 502
Pangakontod EEK	24 215	50 476
Kokku	64 717	63 978

Lisa 2. Arveldused ostjatega

Aruande aasta lõpuks oli laekumata arveid 25 819 kr.

Aruandeaastal aegunud nõudeid kuludesse kantud ei ole.

Lisa 3. Liisinglaenud

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
AS Hansa Liising Eesti	300 000	818 265	1 118 265 (15.05.10)
AS Hansapank	0	2 998 735	2 998 735 (03.01.10)
	300 000	3 817 000	4 117 000

Intress kantakse jooksva perioodi kuluks vastavalt arvetele.

Pikaajalise liisinglepingu tagatiseks on kinnistu Veerenni 29/2 hinnaga 4,1 miljonit krooni ja korteriomandid nr 2, 7 ja 11 Veerenni 29/1 kinnistust.

Lisa 4. Põhivara

	Maa ja ehitised	Muu inventar	Kulum	Kokku
Seis 31.12.2004	5 616 754	129 873	-395 663	5 350 964
Kulum 2005. a.			-117 274	
Soetatud 2005. a	142 867	129 873		
Seis 31.12.2005	5 759 621	129 873	-512 937	5 376 557
Kulum 2006.a.			- 36 676	
Soetamine 2006.a.	390 746			
Mahakandmine 2006.a.		29 873		
Seis 31.12.2006	6 150 367	110 000	-549 613	5 710 754



Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Bilansis on käibemaksu ettemaks 57 989 krooni, mis on kajastatud viitlaekumiste all.

Lisa 6. Müügitulu

Müügitulu 1 012 509 krooni on saadud kinnisvara üürimisest, sellest 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 7. Varud

Varudeks on 4 051 861 krooni eest ostetud korteriomandeid aadressil Veerenni 29/1.

Lisa 8. Tehingu seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

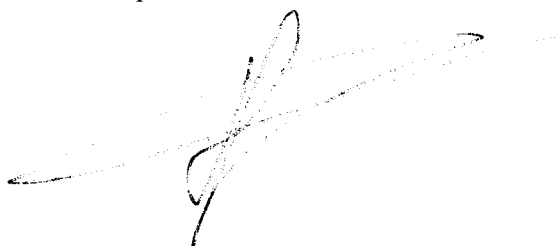
- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

AS Hector Kinnisvara on aruandeaastal teinud seotud osapooltega tehinguid alljärgnevalt:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Laenu jääk 31.12.2006	Rendi tulu 2006.a.
OÜ Amando Kinnisvara	Nõukogu liikmega seotud ettevõtte	3 800 000	
OÜ Reisspass	Nõukogu liikmega seotud ettevõtte		76 440

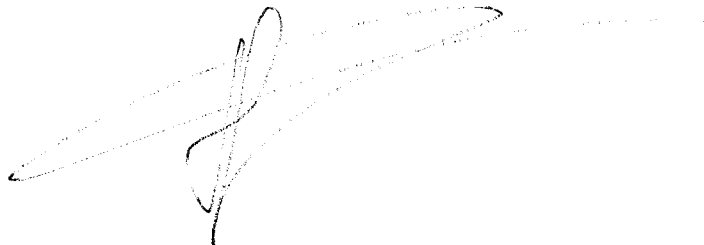
Seotud osapooled ei ole saanud soodustusi ei laenuintresside ega ruutmeetri üüri hinna osas.



Kasumi jaotamise ettepanek

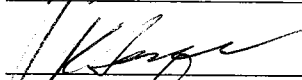
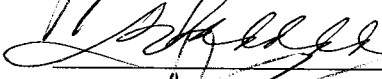
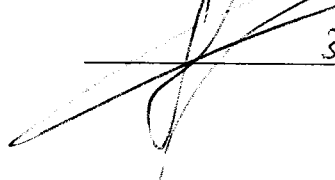
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 250 012
<u>2006.a. kahjum</u>	<u>- 275 137</u>
Kokku:	974 875

Juhatus otsustas jätta 974 875 krooni jaotamata kasumi arvele.



Majandusaasta aruande allkirjad

AS Hector Kinnisvara juhatus on koostanud 2006 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 31. mail 2007 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Marian Vips	nõukogu esimees		31.05.07
Kristel Soodla	nõukogu liige		31.05.07
Monika Soodla	nõukogu liige		31.05.07
Tõnu Soodla	juhataja		31.05.07

AS Hector Kinnisvara omanikud

Tõnu Soodla isikukood 37009160218, elukoht Tallinn

Tambet Mägi isikukood 36906260289, elukoht Tallinn

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Audiitori järeldusotsus
Hector Kinnisvara AS aktsionäridele

Olen kontrollinud Hector Kinnisvara AS (registrikood 10589330) 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud aruande on koostanud ning selle õigsuse eest vastutab äriühingu juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemusele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Auditi sooritamisel olen lähtunud Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjast, mis nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks saavutada piisava kindlustunde aastaaruanne korrektsuses ja oluliste vigade puudumises. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud mulle esitatud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ja õigusaktidest lähtuvalt ning hea raamatupidamistava kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab bilansi mahuks 9 911 140 krooni ja finantstulemuseks 275 137 krooni kahjumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Hector Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ja siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ning rahavoogusi.

Tallinnas,
07. mail 2007.a.



Marika Tani
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 442