

02-57-2009

357526

Gerli AASMÄE

AS HECTOR KINNISVARA

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi:	AS Hector Kinnisvara
Registrikood:	10589330
Aadress:	Veerenni 29/2, 10135 Tallinn
Telefon:	+ 372 6 313 411
Faks:	+ 372 6 313 409
E-post:	info@kinnisvara.ee

Tegevusaruanne

Majandusaastal oli põhiliseks tegevuseks Tallinnas Veerenni 29/1 ja 29/2 asuvate ruumide üürile andmine. Saadi ehitusluba Veerenni 29/2 hoone rekonstrueerumiseks büroo- ja eluhooneks, rekonstrueerimistöödega veel ei alustatud, kuna kinnisvaraturg on madalseisus. Veerenni 29/2 hoones müüdi üks korteriomand.

Majandusaastal investeeringuid ei tehtud ning lähitulevikuks ei ole investeeringute tegemist planeeritud.

Majandusaastal uurimis- ja arendustegevuse projekte ei teostatud ning nendega seotud väljaminekud puudusid. Järgmisteks aastateks ei ole uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid planeeritud.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	2 555 638	1 050 114
Käibekasv	143,4%	0%
Bruto kasumi määr	42,7%	0%
Kasum	1 091 224	-424 730
Kasumi kasv	3,6 korda	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,9 korda	0
ROA	19,2	0
ROE	48,7	0

Juhatus koosneb ühest liikmest (juhatajast) ja nõukogu koosneb kolmest liikmest, juhatuse ja nõukogu liikmetele majandusaastal tasu ei makstud. Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused puuduvad.

Majandusaasta töötajate arv oli 0 ning töötajatele maksutud tasude üldsumma 0 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

2009. aastal on kavas aktsiaselts ümberkujundada osaühinguks.

Tõnu Soodla
juhatuse liige



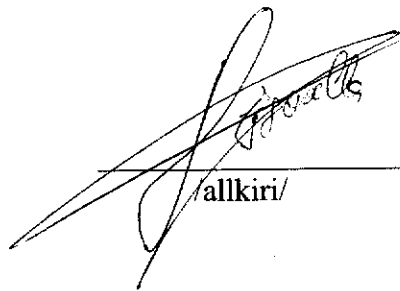
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Hector Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Hector Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) AS Hector Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Käesoleva deklaratsiooni on allkirjastatud AS Hector Kinnisvara juhatuse liige:

Tõnu Soodla



/allkiri/

27.05.2009

/kuupäev/

AS Hector Kinnisvara

Bilanss (kroonides)

Raha ja pangakontod	774 163	100 447
Nõuded ostjate vastu	439 209	5 503
Varud	4 097 861	4 051 861
KÄIBEVARA KOKKU	5 311 233	4 157 811

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara	5 692 279	5 711 442
PÕHIVARA KOKKU	5 692 279	5 711 442

AKTIVA KOKKU	11 003 512	9 869 253
---------------------	-------------------	------------------

PASSIVA

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	179 920	468 204
Maksuvõlad	10 620	8 776
Võlad hankijatele	4 712	4 833
Mitmesugused võlad	5 699 960	4 420 000
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata intressid)	269 676	515 316
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	6 164 888	5 417 129

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised võlakohustused	2 597 255	3 301 979
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	2 597 255	3 301 979

KOHUSTUSED KOKKU	8 762 143	8 719 108
-------------------------	------------------	------------------

OMAKAPITAL

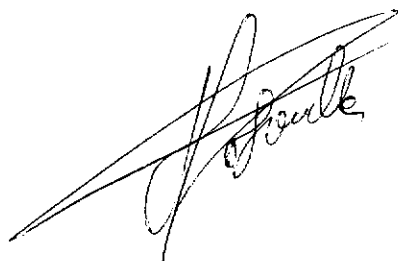
Aktiikapital või osakapital nominaalväärtuses	400 000	400 000
Reservid	200 000	200 000
Eelniste perioodide jaotamata kasum	550 145	974 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 091 224	-424 730
KOKKU OMAKAPITAL	2 241 369	1 150 145

PASSIVA KOKKU	11 003 512	9 869 253
----------------------	-------------------	------------------



Kasumiaruanne skeem 1 (kroonides)

	2008.a.	2007.a.
ÄRITULUD		
Müügitulu	2 555 638	1 050 114
ÄRITULUD KOKKU	2 555 638	1 050 114
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	569 772	616 917
Kulum	19 068	37 068
ÄRIKULUD KOKKU	933 876	653 985
Ärikasum (kahjum)	1 621 762	396 129
Finantskulud	-530 896	-858 849
Finantstulud	358	37 990
FINANTSTULUD, -KULUD KOKKU	-530 538	-820 859
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	1 091 224	-424 730
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	1 091 224	-424 730



Rahavoogude aruanne kroonides

Kaudne meetod

	2008.a.	2007.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 091 224	-424 730
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 163	37 068
Nõuded ostjate vastu	-433 706	20 316
Maksuvõlad	1 844	8 776
Maksude ettemaksed	0	57 989
Võlgnevus tarnijatele	-121	-3 298
Varud	-46 000	0
Kokku rahavood äritegevusest	-458 820	-303 879
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	296 025	-37 756
Materiaalse põhivara müük	-296 120	0
Intressivõlad	-245 545	104 182
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-245 640	66 426
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laen	1 279 960	620 000
Tagasimakstud laen	-993 008	-346 817
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	286 952	273 183
RAHAVOOD KOKKU	673 716	35 730
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	100 447	64 717
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	673 716	35 730
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	774 163	100 447



Omakapitali muutuse aruanne

Seisuga	Aksiakapital	Reservkapital	Eelmise perioodi kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.2006	400 000	200 000	1 250 012	-275 137	1 574 875
2007.a. kahjum				-424 730	
31.12.2007	400 000	200 000	974 875	-424 730	1 150 145
2008.a. kasum				1 091 224	
31.12.2008	400 000	200 000	550 145	1 091 224	2 241 369

Aktsia nimiväärtus on 10 krooni. Emiteeritud aktsiaid on 40 000 tükki.



Lisa 1. Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

AS-i Hector Kinnisvara 2008. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

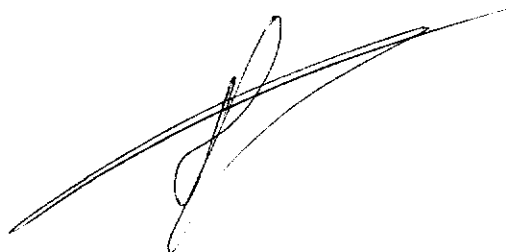
Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse soetusmaksumuses.



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).

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

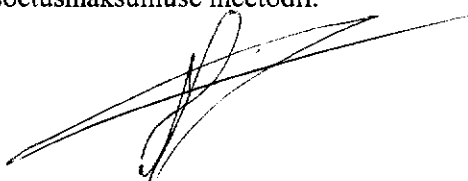
Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

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).

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.



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

Ettevõtte tulumaks

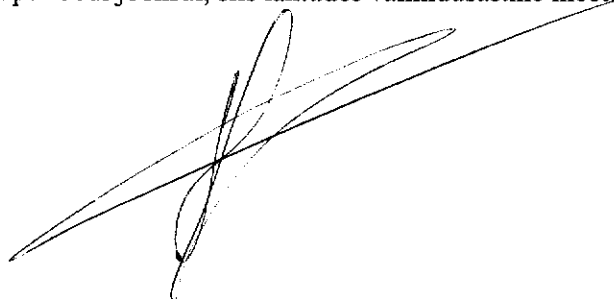
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.



Lisa 2. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	3 741	44 913
Pangakontod EEK	770 422	55 534
Kokku	774 163	100 447

Lisa 3. Laenukohustused

Seisuga 31.12.2008

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
<u>AS Hansapank</u>	<u>179 920</u>	<u>2 597 255</u>	<u>2 777 175</u>

Intress kantakse jooksva perioodi kuluks vastavalt arvetele.

Laenu tagatiseks on Veerenni 29/1 korteriomandid nr 2, 7 ja 11.

Lisa 4. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
<u>Käibemaksu võlg</u>	<u>10 620</u>	<u>8 776</u>

Lisa 5. Varud

Varudeks on 4 097 861 krooni eest ostetud korteriomandeid aadressil Veerenni 29/1.
Kinnisvara soetatud müügiks 2005. a.

Lisa 6. Põhivara

	Kinnisvara investeering	Muu inventar	Kokku	Kulum	Kokku
Seis 31.12.2007	6 168 250	129 873	6 298 123	-586 681	5 711 442
Soetamine 2008.a.	296 025		296 025		
Korteriomandi müük 2008. a.	296 120		296 120		
Seis 31.12.2008	6 168 155	129 873	6 298 028	-605 749	5 692 279

Amordi norm on kinnisvara investeeringul 2%. Nii varudes, kui ka põhivaras on arvud soetamismaksumuses. Kuna varud ja ka põhivara on soetatud enne 2005. aastat, kinnisvarahinna tõus ja langus varude ja põhivara soetusmaksumust ei ole mõjutanud.



Lisa 7. Müügitulu

Tegevusala	2008	osakaal	2007	osakaal
Enda kinnisvara müük	1 274 000	~50 %	0	0 %
Enda kinnisvara üürileandmine	1 281 638	~50 %	1 050 114	100 %

Geograafiline piirkond	2008	osakaal	2007	osakaal
Eesti	2 555 638	100 %	1 050 114	100 %

Lisa 8. Tehingud 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:

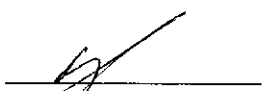
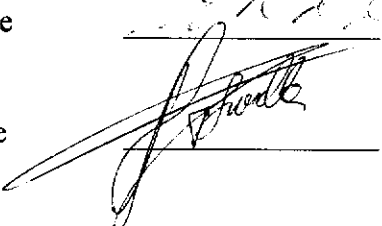
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Laenu jääk 31.12.2008	
OÜ Amando Kinnisvara	Nõukogu liikmetega seotud ettevõtte	5 685 000	
OÜ Reisspass	Nõukogu liikmega seotud ettevõtte		Rent 76 440 Korteriomandi müük 1 274 000

Seotud osapooled ei ole saanud soodustusi ei laenuintresside ega ruutmeetri üüri hinna osas. Tehingud on teostatud turuhindades.



Majandusaasta aruande allkirjad

Juhatus on koostanud AS Hector Kinnisvara 2008. a. majandusaasta aruande, mis on heakskiidetud nõukogu poolt ja esitud kinnitamiseks aktsionäride üldkoosolekule.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Marian Vips	nõukogu esimees		02.06.09
Kristel Soodla	nõukogu liige		02.06.09
Monika Soodla	nõukogu liige		02.06.2009
Tõnu Soodla	juhatuse liige		02.06.2009

Müügitulu

Tegevusala	2008	osakaal	2007	osakaal
Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101)	1 274 000	50 %	0	0 %
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)	1 281 638	50 %	1 050 114	100 %



Audiitori järeldusotsus

Hector Kinnisvara AS aktsionäridele

Olen auditeerinud kaasnevat Hector Kinnisvara AS registrikood 10589330 raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

Arvan, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 03. juunil 2009

Marika Tani

Tunnistus nr. 442

Isikukood 46103190244

