

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Hekotek Kinnisvara OÜ

registrikood: 10996041

tänavatalu nimi, Põrguvälja tee 9
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Lehmja küla

vald: Rae vald

postisihthumber: 75301

maakond: Harju maakond

telefon: 6051 450

faks: 6051 451

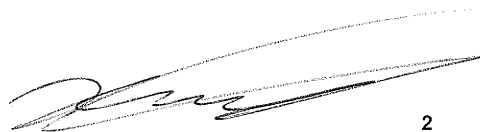
e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

veebilehe aadress:



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13



Tegevusaruanne

Hekotek Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja 2008. aastal müüdud korterelamule haldusteenuse osutamine.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu kroonides	6 498 844	23 807 764
Puhasrentaabilus %	43%	-3%
puhaskasum / müügitulu x 100		
ROA %	6,3%	-1,7%
puhaskasum / varad kokku x 100		
ROE %		
puhaskasum / omakapital kokku x 100	6,3%	-1,8%

2009.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2009. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2010. aastal kavatakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara rendileandmisega. Suuremaid investeeringuid enda kinnisvarasse planeeritud ei ole. Samuti jätkatakse haldusteenuse osutamist ehitatud korterelamule.



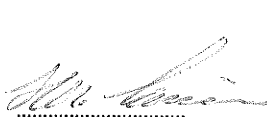
Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

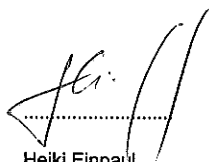
Juhatus kinnitab Hekotek Kinnisvara OÜ 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Hekotek Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Heikki Koivunen
juhatuse liige



Heiki Einpaul
juhatuse liige



Karli Kuuskaru
Juhatus liige



Avo Raigla
juhatuse liige

Jüris, 30. aprill 2010



30.04.10



Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 229 897	1 195 492	2
Nõuded ja ettemaksed	68 793	59 610	3
Kokku käibevara	3 298 690	1 255 102	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	41 839 659	44 472 194	5
Kokku põhivara	41 839 659	44 472 194	
Kokku varad	45 138 349	45 727 296	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	135 879	3 546 277	6
Kokku lühiajalised kohustused	135 879	3 546 277	
Kokku kohustused	135 879	3 546 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 293 300	24 293 300	7
Ülekurss	17 365 222	17 365 222	
Kohustuslik reservkapital	598 601	598 601	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 104	683 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 821 451	-759 778	
Kokku omakapital	45 002 470	42 181 019	
Kokku kohustused ja omakapital	45 138 349	45 727 296	



Kasumiaruanne
(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	6 498 844	23 807 764	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-294 103	-20 802 672	9
Mitmesugused tegevuskulud	-285 807	-252 936	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 145 751	-3 020 979	5
Muud ärikulud	0	-357	
Ärikasum (-kahjum)	2 773 183	-269 180	
Finantstulud ja -kulud	48 268	155 173	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 821 451	-114 007	
Tulumaks	0	-645 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 821 451	-759 778	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 773 183	-269 180	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 145 751	3 020 979	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	4 324 930	
Muud korrigeerimised	0	-616	
Kokku korrigeerimised	3 145 751	7 345 293	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 183	301 931	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-83 811	-496 031	
Laekunud intressid	48 268	155 789	
Makstud ettevõtte tulumaks	-698 583	-2 142 994	
Kokku rahavood äritegevusest	5 175 625	4 894 808	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-513 216	-3 242 098	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	11 594 415	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-513 216	8 352 317	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 407 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-7 836 320	
Makstud dividendid	-2 628 004	-8 061 739	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 628 004	-14 491 059	
Kokku rahavood	2 034 405	-1 243 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 195 492	2 439 426	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 034 405	-1 243 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 229 897	1 195 492	



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	24 293 300	17 365 222	595 933	3 115 672	45 370 127
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-759 778	-759 778
Makstud dividendid				-2 429 330	-2 429 330
Muutused reservides			2 668	-2 668	
31.12.2008	24 293 300	17 365 222	598 601	-76 104	42 181 019
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				2 821 451	2 821 451
31.12.2009	24 293 300	17 365 222	598 601	2 745 347	45 002 470



20.04.10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt Eesti kroonides. OÜ Hekotek Kinnisvara kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi ja muid lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ja nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, maad ja hooneid, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on:

Ehitised 3% ja 5% aastas

Rajatised 3% ja 5% aastas

Tootmiseseadmed 10% aastas

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.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Väljarenditavat vara amortiseeritakse. Kasutusrendimakseid kajastatakse kasumiaruandes tuluna rendiarve esitamise kuul.

Maksustamine

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 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, realiseerimisprintsibi alusel. Müügituludeks on kinnisvarainvesteeringu renditulu. Muudes tuludes kajastatakse kinnisvarale seatud hüpoteegi tagatislepingu riskitasu.



Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arveiduskontod	3 229 897	1 195 492
Kokku raha	3 229 897	1 195 492

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

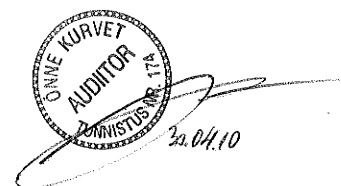
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	58 239	45 677
Ettemaksed	10 554	13 933
Kokku Nõuded ja ettemaksed	68 793	59 610

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	92 974	110 558
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	92 974	110 558



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2007			
Soetusmaksumus	881 904	75 116 100	75 998 004
Akumuleeritud kulum		-11 298 264	-11 298 264
Jääkmaksumus	881 904	63 817 836	64 699 740
Ostud ja parendused		3 410 963	3 410 963
Müügid		-20 617 530	-20 617 530
Amortisatsioonikulu		-3 020 979	-3 020 979
31.12.2008			
Soetusmaksumus	881 904	57 909 533	58 791 437
Akumuleeritud kulum		-14 319 243	-14 319 243
Jääkmaksumus	881 904	43 590 290	44 472 194
Ostud ja parendused		513 216	513 216
Amortisatsioonikulu		-3 145 751	-3 145 751
31.12.2009			
Soetusmaksumus	881 904	58 422 749	59 304 653
Akumuleeritud kulum		-17 464 994	-17 464 994
Jääkmaksumus	881 904	40 957 755	41 839 659

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 209 762	7 387 432
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 212	8 212
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	16 292 600

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	42 905	109 132	
Maksuvõlad	92 974	110 558	4
Muud võlad	0	3 326 587	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 879	3 546 277	



20.04.10

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	24 293 300	24 293 300
Osade arv (tk)	6	6

Potentsiaalsed kohustused:

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 2 745 347 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa (arvestades seaduses ettenähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali 137 267 krooni), mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 547 697 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 060 383 krooni.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 498 844	23 807 764
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 498 844	23 807 764
Kokku müügitulu	6 498 844	23 807 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara rendileandmine	6 209 762	7 387 432
Äri- ja juhtimisalane nõustamine	50 000	55 000
Kinnisvara haldus	239 082	72 732
Enda kinnisvara müük	0	16 292 600
Kokku müügitulu	6 498 844	23 807 764

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müüdud kinnisvara kulu	0	20 672 530
Haldusteenuste kulu	188 083	54 586
Vara hooldus, remont, kindlustus	106 020	75 556
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	294 103	20 802 672



Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Muud tegevuskulud	285 807	252 936
Kokku mitmesugused tegevuskulud	285 807	252 936

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	48 268	155 789
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-616
Kokku finantstulud ja -kulud	48 268	155 173

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	26 037	0	32 051	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 139	0	11 139	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	6 378 234	204 000	23 924 593	93 040
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 498	0	20 908	0



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE HEKOTEK KINNISVARA OSAÜHING OSANIKELE

Olen auditeerinud **HEKOTEK KINNISVARA OÜ** (registrikood 10996041) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

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 arvnäitajate 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.

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

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **HEKOTEK KINNISVARA OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Õnne Kurvet

Vandeaudiitori number 174

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Tallinn

30. aprill 2010



e-mail qnnkurvet@qkurvet.ee

http:// www.qkurvet.ee

telefon 6 109 500

mob. telefon 50 87 162

aadress Narva mnt 7-550

Tallinn 10117

Äriregistri kood

10572660

KMKR nr EE100624137

Aruande elektroonilised kinnitused

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Karli Kuuskaru	Juhatuse liige	25.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 821 451
Kokku	2 745 347
Jaotamine	
Dividendideks	2 168 824
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	576 523
Kokku	2 745 347

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 821 451
Kokku	2 745 347
Jaotamine	
Dividendideks	2 168 824
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	576 523
Kokku	2 745 347

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6209762	95.55%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	239082	3.68%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	50000	0.77%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heiki Einpaul	36203220214	Eesti	145000 EEK
HEKOTEK PRODUKT OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	8737700 EEK
Ilmi Kuuskaru	45706160319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	14984300 EEK
Timo Juhani Myllyaho		Alajärvi, Soome	191400 EEK
Heikki Artturi Koivunen	34101100385	Tallinn, Harju maakond, Eesti	89900 EEK
Avo Raigla	36302150293	Tallinn, Harju maakond, Eesti	145000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kuuskaru@gmail.com
Faks	+372 6051451
Telefon	+372 6051450