

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänavatalu nimi, Pärnasalu 38  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Saue linn

vald:

postisihtnumber: 76505

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

# Sisukord

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                | <b>1</b> |
| <b>Sisukord</b>                             | <b>2</b> |
| <b>Tegevusaruanne</b>                       | <b>3</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>         | <b>4</b> |
| <b>Bilanss</b>                              | <b>4</b> |
| <b>Kasumiaruanne</b>                        | <b>5</b> |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                  | <b>6</b> |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>         | <b>7</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>   | <b>8</b> |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8        |
| Lisa 2 Raha                                 | 8        |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 9        |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu                 | 9        |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9        |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 9        |
| Lisa 7 Muud nõuded                          | 10       |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud             | 10       |
| Lisa 9 Materiaalne põhivara                 | 11       |
| Lisa 10 Bioloogilised varad                 | 11       |
| Lisa 11 Laenukohustused                     | 12       |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                 | 12       |
| Lisa 13 Võlad tarnijatele                   | 13       |
| Lisa 14 Võlad töövõtjatele                  | 13       |
| Lisa 15 Muud võlad                          | 13       |
| Lisa 16 Saadud ettemaksed                   | 13       |
| Lisa 17 Osakapital                          | 13       |
| Lisa 18 Müügitulu                           | 14       |
| Lisa 19 Muud äritulud                       | 14       |
| Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15       |
| Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud           | 15       |
| Lisa 22 Tööjõukulud                         | 16       |
| Lisa 23 Muud ärikulud                       | 16       |
| Lisa 24 Finantstulud ja -kulud              | 16       |
| Lisa 25 Seotud osapooled                    | 16       |

## Tegevusaruanne

Hiteh Kinnisvara OÜ majandusaastal jätkas oma tavapärasest majandustegevust kinnisvara üürile andmist ja sellega seotud haldusteenuse osutamist.

Peamiseks ülesandeks aruandeaastal oli turul püsima jäämine ja saavutatud turuosa kindlustamine üldises kinnisvaraturu seisaku ja languse situatsioonis. Majandusaasta tulemust võib lugeda rahuldavaks: müügitulu kokku moodustas 4,9 miljonit krooni, sealhulgas üüri- ja haldusteenuste tulu 4,3 miljonit ning majutus- ja üritusteenuste tulu 0,6 miljonit krooni. Aasta lõpetati kasumis.

Firma põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on samuti turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ning möisaturismi arendamine. Selleks jätkuvad renoveerimis- ja remonttööd nii Saue kui ka Pivarootsis, et pakkuda tasemel majutusteenust. Samuti jätkub Pärnasalu 31 kinnistu renoveerimine ja parendus, et pakkuda tasemel äriruumide üüriteenust ning ühiselamutüüpi tubade eluruumide üürimist.

OÜ Hiteh Kinnisvara töötajate arv majandusaasta lõpuks oli 3 töötajat ning tööjõukulud kokku 356 tuhat krooni. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        | Lisa nr        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Varad                                        |                   |                   |                |
| Käibevara                                    |                   |                   |                |
| Raha                                         | 1 235             | 30 669            | 2              |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 937 960           | 1 075 952         | 3,4,7          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>939 195</b>    | <b>1 106 621</b>  |                |
| Põhivara                                     |                   |                   |                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 900 000         | 2 900 000         | 6              |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 54 800 000        | 54 800 000        | 8              |
| Materiaalne põhivara                         | 3 359 942         | 3 508 388         | 9              |
| Bioloogilised varad                          | 73 305            | 73 305            | 10             |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>61 133 247</b> | <b>61 281 693</b> |                |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>62 072 442</b> | <b>62 388 314</b> |                |
|                                              |                   |                   |                |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |                |
| Kohustused                                   |                   |                   |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |                |
| Laenukohustused                              | 1 388 579         | 1 560 000         | 11             |
| Võlad ja ettemaksed                          | 616 456           | 656 911           | 12,13,14,15,16 |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>2 005 035</b>  | <b>2 216 911</b>  |                |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |                |
| Laenukohustused                              | 5 595 530         | 6 945 040         | 11             |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>5 595 530</b>  | <b>6 945 040</b>  |                |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>7 600 565</b>  | <b>9 161 951</b>  |                |
| Omakapital                                   |                   |                   |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 300 000           | 300 000           | 17             |
| Kohustuslik reservkapital                    | 30 000            | 30 000            |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 52 896 363        | 52 284 565        |                |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 245 514         | 611 798           |                |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>54 471 877</b> | <b>53 226 363</b> |                |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>62 072 442</b> | <b>62 388 314</b> |                |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010             | 2009           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 869 389        | 4 596 587      | 18      |
| Muud äritulud                               | 33 244           |                | 19      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 986 021       | -1 977 769     | 20      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -315 790         | -538 763       | 21      |
| Tööjõukulud                                 | -356 315         | -583 703       | 22      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -408 102         | -649 685       | 9       |
| Muud ärikulud                               | -404 260         | -234 869       | 23      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>1 432 145</b> | <b>611 798</b> |         |
|                                             |                  |                |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -186 631         |                | 24      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 245 514</b> | <b>611 798</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 245 514</b> | <b>611 798</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010              | 2009              |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 1 432 145         | 611 798           |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                   |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 408 102           | 649 685           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>408 102</b>    | <b>649 685</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 137 992           | 97 891            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -176 480          | -402 404          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>1 801 759</b>  | <b>956 970</b>    |
|                                                          |                   |                   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                   |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -259 655          | -70 635           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-259 655</b>   | <b>-70 635</b>    |
|                                                          |                   |                   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                   |                   |
| Saadud laenud                                            | 85 418            |                   |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -1 520 931        | -1 634 568        |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                            | -136 025          | -5 737            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-1 571 538</b> | <b>-1 640 305</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-29 434</b>    | <b>-753 970</b>   |
|                                                          |                   |                   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>30 669</b>     | <b>784 639</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-29 434</b>    | <b>-753 970</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>1 235</b>      | <b>30 669</b>     |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku      |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2008</b>                 | 300 000                     | 30 000                       | 52 284 565                     | 52 614 565 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 611 798                        | 611 798    |
| <b>31.12.2009</b>                 | 300 000                     | 30 000                       | 52 896 363                     | 53 226 363 |
|                                   |                             |                              |                                |            |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 1 245 514                      | 1 245 514  |
| <b>31.12.2010</b>                 | 300 000                     | 30 000                       | 54 141 877                     | 54 471 877 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2010.aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Hiteh Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi 1 alusel. Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud kohustused seisuga 31.12.2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

#### Bioloogilised varad

Vastavalt RTJ 7, P.13 kajastatakse hobuseid kui bioloogilist vara nende õiglases väärtuses (antud juhul soetusmaksumuses), millest on maha arvatud kulum vastavalt hinnangulisele elueale.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvarad, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering hinnatakse vastavalt vajadusele bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 20 000

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| masinad ja seadmed  | 10             |
| muu inventar        | 5              |

### Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2010   | 31.12.2009    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 1 186        | 29 335        |
| Arvelduskontod    | 49           | 1 334         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 235</b> | <b>30 669</b> |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010     | 31.12.2009       |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 434 960        | 572 952          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 434 960        | 572 952          |
| Muud nõuded                       | 503 000        | 503 000          |
| Intressinõuded                    |                |                  |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>937 960</b> | <b>1 075 952</b> |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 434 960        | 572 952        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>434 960</b> | <b>572 952</b> |

### Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 29            |               |
| Käibemaks                                     | 51 642        | 19 446        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 3 225         | 3 404         |
| Sotsiaalmaks                                  | 7 506         | 7 770         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 955           | 914           |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>63 357</b> | <b>31 534</b> |

### Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

|                                                 | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Pikaajalised nõuded                             | 2 900 000        | 2 900 000        |
| Laenunõuded                                     | 2 900 000        | 2 900 000        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>2 900 000</b> | <b>2 900 000</b> |

## Lisa 7 Muud nõuded

(kroonides)

|                          | 31.12.2010     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressinõuded           | 203 000        | 203 000                           |                     |             |
| Muud nõuded              | 300 000        | 300 000                           |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>503 000</b> | <b>503 000</b>                    |                     |             |
|                          |                |                                   |                     |             |
|                          | 31.12.2009     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Intressinõuded           | 203 000        |                                   | 203 000             |             |
| Muud nõuded              | 300 000        |                                   | 300 000             |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>503 000</b> |                                   | <b>503 000</b>      |             |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

|                     | Ehitised          | Kokku             |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     |                   |                   |
| <b>31.12.2008</b>   |                   |                   |
| Soetusmaksumus      | 54 800 000        | 54 800 000        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>54 800 000</b> | <b>54 800 000</b> |
|                     |                   |                   |
|                     |                   |                   |
| <b>31.12.2009</b>   |                   |                   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>54 800 000</b> | <b>54 800 000</b> |
|                     |                   |                   |
|                     |                   |                   |
| <b>31.12.2010</b>   |                   |                   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>54 800 000</b> | <b>54 800 000</b> |

|                                                 | 2010      | 2009      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 3 285 859 | 2 941 854 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 966 767   | 1 792 122 |

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                     | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku      |
|---------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------------|------------|
|                     |                    |                          |                      |                                    |            |
| <b>31.12.2009</b>   |                    |                          |                      |                                    |            |
| Soetusmaksumus      | 1 552 760          | 1 229 382                | 2 517 862            | 2 517 862                          | 5 300 004  |
| Akumuleeritud kulum | -863 787           | -927 829                 |                      |                                    | -1 791 616 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 688 973            | 301 553                  | 2 517 862            | 2 517 862                          | 3 508 388  |
| Ostud ja parendused |                    |                          | 259 655              | 259 655                            | 259 655    |
| Amortisatsioonikulu | -295 352           | -112 749                 |                      |                                    | -408 101   |
| <b>31.12.2010</b>   |                    |                          |                      |                                    |            |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 393 621            | 188 804                  | 2 777 517            | 2 777 517                          | 3 359 942  |

## Lisa 10 Bioloogilised varad

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                   |               |        |
|-------------------------------------------|---------------|--------|
| Põhivara                                  |               | Kokku  |
|                                           | Loomsed varad |        |
| <b>31.12.2008</b>                         | 77 845        | 77 845 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -4 540        | -4 540 |
| <b>31.12.2009</b>                         | 73 305        | 73 305 |
| <b>31.12.2010</b>                         | 73 305        | 73 305 |

## Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |
| lühiajalised laenud              | 1 388 579        | 1 388 579                         |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 388 579</b> | <b>1 388 579</b>                  |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |
| pikaajalised laenud              | 5 595 530        |                                   | 5 595 530           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>5 595 530</b> |                                   | <b>5 595 530</b>    |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>6 984 109</b> | <b>1 388 579</b>                  | <b>5 595 530</b>    |             |

  

|                                  | 31.12.2009       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 1 560 000        | 1 560 000                         |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 560 000</b> | <b>1 560 000</b>                  |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 6 945 040        |                                   | 6 945 040           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>6 945 040</b> |                                   | <b>6 945 040</b>    |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>8 505 040</b> | <b>1 560 000</b>                  | <b>6 945 040</b>    |             |

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 224 004        | 236 119        |
| Võlad töövõtjatele               | 18 883         | 19 951         |
| Maksuvõlad                       | 63 357         | 31 534         |
| Muud võlad                       |                |                |
| Muud viitvõlad                   |                |                |
| Saadud ettemaksed                | 10 000         |                |
| Krediitkaardivõlad               | 3 150          | 4 638          |
| Lühiajaline kohustus             | 252 132        | 111 469        |
| Viitvõlad                        | 44 930         | 50 200         |
| Muud lühiajalised võlakohustused |                | 203 000        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>616 456</b> | <b>656 911</b> |

## Lisa 13 Võlad tarnijatele

(kroonides)

|                                | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele              | 224 004        | 236 119        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>224 004</b> | <b>236 119</b> |

## Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

|                                 | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustus              | 18 883        | 19 951        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>18 883</b> | <b>19 951</b> |

## Lisa 15 Muud võlad

(kroonides)

|                         | 31.12.2010    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud viitvõlad          | 44 930        | 44 930                           |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>44 930</b> | <b>44 930</b>                    |                     |             |

  

|                         | 31.12.2009    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud viitvõlad          | 50 200        | 50 200                           |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>50 200</b> | <b>50 200</b>                    |                     |             |

## Lisa 16 Saadud ettemaksed

(kroonides)

|                                | 31.12.2010    |
|--------------------------------|---------------|
| rendi ettemaksed               | 10 000        |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b> | <b>10 000</b> |

## Lisa 17 Osakapital

(kroonides)

|                | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 300 000    | 300 000    |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 18 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2010             | 2009             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 4 869 389        | 4 596 587        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>4 869 389</b> | <b>4 596 587</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 869 389</b> | <b>4 596 587</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2010             | 2009             |
| Renditulu laekumine                         | 4 252 626        | 4 122 719        |
| Ürituste laekumine                          | 616 763          | 473 868          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 869 389</b> | <b>4 596 587</b> |

## Lisa 19 Muud äritulud

(kroonides)

|                               | 2010          | 2009 |
|-------------------------------|---------------|------|
| Kasum valuutakursi muutustest | 211           |      |
| palgatoetus                   | 25 230        |      |
| Muud                          | 7 803         | 0    |
| <b>Kokku muud äritulud</b>    | <b>33 244</b> |      |

## Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

|                                                  | 2010             | 2009             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 33 236           |                  |
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | 232 000          |                  |
| Energia                                          | 1 031 192        | 845 494          |
| Elektrienergia                                   | 668 668          | 493 127          |
| Soojusenergia                                    | 302 998          | 352 367          |
| Kütus                                            | 59 526           |                  |
| Transpordikulud                                  | 12 950           | 7 008            |
| Ürituste kulu                                    | 123 608          | 63 511           |
| Reklaamikulud                                    | 18 612           | 33 692           |
| Kulud sidevahenditele                            |                  | 11 070           |
| Majapidamistarbed                                |                  | 693 605          |
| Hooldusteenus                                    | 135 403          | 90 547           |
| Ostetud teenused                                 | 104 055          | 232 842          |
| Vesi ja kanalisatsioon                           | 113 580          |                  |
| Prügikulu                                        | 12 773           |                  |
| Valvekulu                                        | 24 465           |                  |
| Muud                                             | 144 147          |                  |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 986 021</b> | <b>1 977 769</b> |

## Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

|                                        | 2010           | 2009           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Energia                                |                | 202 595        |
| Elektrienergia                         |                | 172 666        |
| Soojusenergia                          |                | 29 929         |
| Mitmesugused bürookulud                | 64 273         | 46 905         |
| Koolituskulud                          |                | 800            |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 6 000          | 38 988         |
| Maamaks                                | 16 868         | 16 868         |
| Kindlustus                             | 59 116         | 87 848         |
| Sidekulud                              | 38 773         |                |
| Muud                                   | 130 760        | 144 759        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>315 790</b> | <b>538 763</b> |

## Lisa 22 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2010           | 2009           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 265 115        | 438 874        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 91 200         | 144 829        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>356 315</b> | <b>583 703</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 3              | 3              |

## Lisa 23 Muud ärikulud

(kroonides)

|                                | 2010           | 2009           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | 152            |                |
| ebatõenäoline laekumine        | 404 108        | 234 869        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>404 260</b> | <b>234 869</b> |

## Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                     | 2010           |
|-------------------------------------|----------------|
| Intressikulud                       | 186 631        |
| Intressikulu laenudelt              | 186 631        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>186 631</b> |

## Lisa 25 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud                                                                                    | 324 000    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 115 000    |



## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN KRIISA        | Juhatuse liige     | 08.05.2011           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikule

Olen auditeerinud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 16 on kaasatud käesolevale aruandele.

## 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

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas auditeerimisstandarditega. Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks auditiarvamusele.

## Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor

Aino Linnas

Vandeaudiitori number 80

Ailer Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 141

Saku vald, Harjumaa

14.05.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AINO LINNAS        | Vandeaudiitor      | 14.05.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 2010              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 52 896 363        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 245 514         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>54 141 877</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 54 141 877        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>54 141 877</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 52 896 363        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 245 514         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>54 141 877</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4252626         | 87.33%      | Jah            |
| Muu majutus                                          | 55901      | 616763          | 12.67%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                  | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Jaan Kriisa    | 34112180215                               | Saue linn, Harju<br>maakond, Eesti | 300000 EEK                   |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 6790885     |
| Faks            | +372 6790889     |
| E-posti aadress | jkriisa@hiteh.ee |
| E-posti aadress | ailera@hot.ee    |