

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hekotek Kinnisvara OÜ

registrikood: 10996041

tänava/talu nimi, Põrguvälja tee 9

maja ja korteri number:

küla: Lehmja küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75301

telefon: +372 6051450

faks: +372 6051451

e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Muud äritulud	9
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tulumaks	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

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

2017. aastal toimus tulekahju viimistlushallis, mille tagajärjel hävis viimistlushall peaaegu täielikult. 2017. aasta II pooles toimus halli taastamine ja kasutusele võeti viimistlushall uuesti aprillis 2018.

2018. aasta mais (peale viimistlushalli kasutuselevõttu) tehtud kinnisvara eksperthinnangus on kogu kinnisvara väärtuseks hinnatud 7 290 000 eur - vastav kasum kajastub 2018 aasta kasumiaruandes.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu eurodes	642 160	578 382
Puhasrentaabilus %		
puhaskasum / müügitulu x 100	216%	82%
ROA %		
puhaskasum / varad kokku x 100	18,81%	7,03%
ROE %		
puhaskasum / omakapital kokku x 100	19,75%	8,45%

2019. aastal kavatakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara rendileandmisega. Suuremaid investeeringuid enda kinnisvarasse planeeritud ei ole. Samuti jätkatakse haldusteenuse osutamist ehitatud korterelamule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	93 956	654 165	
Nõuded ja ettemaksed	4 424	43 011	2
Kokku käibevarad	98 380	697 176	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 290 000	6 087 245	4
Kokku põhivarad	7 290 000	6 087 245	
Kokku varad	7 388 380	6 784 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	349 779	1 135 601	5
Kokku lühiajalised kohustised	349 779	1 135 601	
Kokku kohustised	349 779	1 135 601	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	120 000	120 000	7
Kohustuslik reservkapital	12 000	12 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 516 820	5 039 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 389 781	477 048	
Kokku omakapital	7 038 601	5 648 820	
Kokku kohustised ja omakapital	7 388 380	6 784 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	642 160	578 382	8
Muud äritulud	986 395	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 696	-23 236	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 121	-18 132	11
Ärikasum (kahjum)	1 576 738	537 014	
Intressitulud	43	34	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 576 781	537 048	
Tulumaks	-187 000	-60 000	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 389 781	477 048	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Hekotek Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

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 alates 31.12.2015 õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kasutusrendimakseid kajastatakse kasumiaruandes tuluna rendiarve esitamise kuul.

Tulud

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

Maksustamine

Alates 1.01.2019 on võimalik kohaldada regulaarselt jaotatavale kasumile madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 netosummast). Need residendist äriühingud, kes maksid 2018.a dividende (või tegid omakapitalist muid väljamakseid), millelt maksti tulumaksu tavamääraga, saavad 2019. a dividende jaotades esimest korda rakendada tavamäära asemel madalamat määra. 2019. aastal saab kasutada 1/3*2018.aastal jaotatud maksustatud kasumilt. Dividendi väljamaksete maksustamisel on madalama maksu määra (14/86) rakendamine kohustuslik, sellest äriühing praegu loobuda ei saa.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 922	3 922	
Ostjatelt laekumata arved	3 922	3 922	
Ettemaksed	502	502	
Tulevaste perioodide kulud	502	502	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 424	4 424	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 319	5 319	
Ostjatelt laekumata arved	5 319	5 319	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37 329	37 329	3
Ettemaksed	363	363	
Tulevaste perioodide kulud	363	363	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 011	43 011	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	10 015	37 329
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 015	37 329

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	6 238 200
Muud muutused	-150 955
31.12.2017	6 087 245
Ostud ja parendused	216 360
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	986 395
31.12.2018	7 290 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	620 161	557 024
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 857	5 348

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 553	15 553	
Maksuvõlad	10 015	10 015	3
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	1 151	1 151	
Võlad osanikele	323 060	323 060	
Kokku võlad ja ettemaksed	349 779	349 779	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	62 890	62 890	
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	1 651	1 651	
Võlad osanikele	1 071 060	1 071 060	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 135 601	1 135 601	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 801 124	5 270 304
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 428 537	1 317 576
Kokku tingimuslikud kohustised	7 229 661	6 587 880

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	120 000	120 000
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	642 160	578 382
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	642 160	578 382
Kokku müügitulu	642 160	578 382
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	620 161	557 024
Kinnisvara haldus	21 999	21 358
Kokku müügitulu	642 160	578 382

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	986 395	0
Kokku muud äritulud	986 395	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Haldusteenuste kulu	18 839	17 888
Vara hooldus, remont, kindlustus	14 857	5 348
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	33 696	23 236

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud tegevuskulud	16 921	16 942
Auditi tasu	1 200	1 190
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 121	18 132

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Aktiakapitali/osakapitali vähendamine	748 000	187 000	240 000	60 000
Kokku	748 000	187 000	240 000	60 000

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	376		327	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		206 863		685 826
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		116 197		385 234
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 713		3 125	

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	49 281	620 182	16 368	556 837
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 152	9 363	11 798	9 696
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		7 314		7 797

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2019

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	11.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Olen auditeerinud Hekotek Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen ettevõttest sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega minu asjaomast vandeauditori aruannet.

Minu arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja ma ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses minu raamatupidamise aastaaruande auditiga on minu kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või minu poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab minu arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Minu järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Ma vahetan nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olen tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Õnne Kurvet

Vandeauditori number 174

Osaühing Audiitorbüroo Õnne Kurvet

Auditiorettevõtja tegevusloa number 30

Narva mnt 7-550, Tallinn, Harju maakond, 10117

29.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	29.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 516 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 389 781
Kokku	6 906 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 906 601
Kokku	6 906 601

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 516 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 389 781
Kokku	6 906 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 906 601
Kokku	6 906 601

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	620161	96.57%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	21999	3.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heiki Einpaul	36203220214	Eesti	37947 EUR (Lihtomand)
HEKOTEK PRODUKT OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	43161 EUR (Lihtomand)
Timo Juhani Myllyaho		Soome	945 EUR (Lihtomand)
Ilmi Kuuskaru	45706160319		37231 EUR (Lihtomand)
Avo Raigla	36302150293		716 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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