

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tulumaks	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

2014 aastal investeeriti tootmishalli laiendusse 235 tuh.eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Müügitulu eurodes	580 170	538 370
Puhasrentaablus %	43%	48%
puhaskasum / müügitulu x 100		
ROA %	8,31%	8,31%
puhaskasum / varad kokku x 100		
ROE %	32,61%	49,41%
puhaskasum / omakapital kokku x 100		

2015. 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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	230 553	274 799	
Nõuded ja ettemaksed	43 204	61 014	2
Kokku käibevara	273 757	335 813	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 757 390	2 757 394	4
Kokku põhivara	2 757 390	2 757 394	
Kokku varad	3 031 147	3 093 207	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 258 788	2 572 704	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 258 788	2 572 704	
Kokku kohustused	2 258 788	2 572 704	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	120 000	120 000	7
Kohustuslik reservkapital	12 000	12 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 503	131 328	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	251 856	257 175	
Kokku omakapital	772 359	520 503	
Kokku kohustused ja omakapital	3 031 147	3 093 207	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	580 170	538 370	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 750	-31 529	9
Mitmesugused tegevuskulud	-18 286	-18 096	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-234 779	-231 624	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	307 355	257 121	
Muud finantstulud ja -kulud	58	54	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	307 413	257 175	
Tulumaks	-55 557	0	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	251 856	257 175	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	307 355	257 121	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	234 779	231 624	4
Kokku korrigeerimised	234 779	231 624	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 810	-55 991	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	256	-10 537	
Laekunud intressid	58	54	
Makstud ettevõtte tulumaks	-55 557	0	
Kokku rahavood äritegevusest	504 701	422 271	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-341 447	-141 916	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-341 447	-141 916	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-7 000	
Makstud dividendid	-209 000	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 500	2 722	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 844	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-207 500	-6 122	
Kokku rahavood	-44 246	274 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	274 799	566	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-44 246	274 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	230 553	274 799	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	120 000	47 274	96 054	263 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)			257 175	257 175
Muud muutused omakapitalis		-35 274	35 274	0
31.12.2013	120 000	12 000	388 503	520 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)			251 856	251 856
31.12.2014	120 000	12 000	640 359	772 359

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2014.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimikonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt eurodes. 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 5% aastas

Rajatised 5% aastas

Tootmiseadmed 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.

Tulud

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

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 (alates 01.01.2015 20/80) 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 047	5 047	
Ostjatelt laekumata arved	5 047	5 047	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37 786	37 786	3
Ettemaksed	371	371	
Tulevaste perioodide kulud	371	371	
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 204	43 204	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 402	4 402	
Ostjatelt laekumata arved	4 402	4 402	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55 992	55 992	3
Ettemaksed	620	620	
Tulevaste perioodide kulud	620	620	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 014	61 014	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	37 786	55 992
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 786	55 992

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	56 364	4 142 116	4 198 480
Akumuleeritud kulum	0	-1 739 779	-1 739 779
Jääkmaksumus	56 364	2 402 337	2 458 701
Ostud ja parendused		530 317	530 317
Amortisatsioonikulu		-231 624	-231 624
31.12.2013			
Soetusmaksumus	56 364	4 672 433	4 728 797
Akumuleeritud kulum	0	-1 971 403	-1 971 403
Jääkmaksumus	56 364	2 701 030	2 757 394
Ostud ja parendused		234 775	234 775
Amortisatsioonikulu		-234 779	-234 779
31.12.2014			
Soetusmaksumus	56 364	4 907 208	4 963 572
Akumuleeritud kulum		-2 206 182	-2 206 182
Jääkmaksumus	56 364	2 701 026	2 757 390

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	560 277	518 196
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 617	14 620

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	284 625	284 625	
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	3 578	3 578	
Võlad osanikele	1 970 585	1 970 585	12
Kokku võlad ja ettemaksed	2 258 788	2 258 788	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	391 041	391 041	
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	2 078	2 078	
Võlad osanikele	2 179 585	2 179 585	12
Kokku võlad ja ettemaksed	2 572 704	2 572 704	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 088 755	2 028 790
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	522 189	539 298
Kokku tingimuslikud kohustused	2 610 944	2 568 088

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	120 000	120 000
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	580 170	538 370
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	580 170	538 370
Kokku müügitulu	580 170	538 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	560 277	518 196
Kinnisvara haldus	19 893	20 174
Kokku müügitulu	580 170	538 370

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Haldusteenuste kulu	16 133	16 909
Vara hooldus, remont, kindlustus	3 617	14 620
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 750	31 529

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud tegevuskulud	17 326	17 136
Auditi tasu	960	960
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 286	18 096

Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Aktsiakapitali/osakapitali vähendamine	209 000	55 557
Kokku	209 000	55 557

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	190	281 729	196	388 401
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 261 815		1 395 643
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		708 770		783 942
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 599	0	3 301	64

2014	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	234 774	559 556
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 097	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 907

2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	536 653	517 821
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 648	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	15 877

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	18.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ osanikele

Olen auditeerinud Hekotek Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, 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 rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). 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 arvnaõtjate 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 minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Hekotek Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Õnne Kurvet

Vandeaudiitori number 174

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Narva mnt 7-550, Tallinn 10117

18.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	18.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	251 856
Kokku	640 359
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	640 359
Kokku	640 359

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	251 856
Kokku	640 359
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	640 359
Kokku	640 359

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	560277	96.57%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	19893	3.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heiki Einpaul	36203220214	Eesti	716 EUR
HEKOTEK PRODUKT OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	43161 EUR
Timo Juhani Myllyaho		Soome	945 EUR
Avo Raigla	36302150293		716 EUR
Heikki Artturi Koivunen	34101100385		37231 EUR
Ilmi Kuuskaru	45706160319		37231 EUR

Sidevahendid

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