

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

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

2011. aastal investeeriti 367 907 eurot tootmishalli laiendusse, mis võetakse kasutusele 2012 aasta jaanuaris.

Peamised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Müügitulu eurodes	471 963	462 124
Puhasrentaablus %	29%	33%
puhaskasum / müügitulu x 100		
ROA %	5,1%	5,4%
puhaskasum / varad kokku x 100		
ROE %	5,2%	5,5%
puhaskasum / omakapital kokku x 100		

2012. 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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	37 828	310 659	
Nõuded ja ettemaksed	21 501	7 606	2
Kokku käibevara	59 329	318 265	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 639 848	2 472 991	4
Kokku põhivara	2 639 848	2 472 991	
Kokku varad	2 699 177	2 791 256	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	53 189	11 146	5
Kokku lühiajalised kohustused	53 189	11 146	
Kokku kohustused	53 189	11 146	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 549 745	1 552 625	7
Registreerimata osakapital	1 109 839	0	
Ülekurss	0	1 109 839	
Kohustuslik reservkapital	47 274	47 274	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-199 298	-81 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 428	152 091	
Kokku omakapital	2 645 988	2 780 110	
Kokku kohustused ja omakapital	2 699 177	2 791 256	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	471 963	462 124	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 350	-21 492	9
Mitmesugused tegevuskulud	-21 932	-21 934	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-201 050	-201 050	4
Muud ärikulud	0	-50	
Ärikasum (kahjum)	210 631	217 598	
Finantstulud ja -kulud	247	460	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	210 878	218 058	
Tulumaks	-72 450	-65 967	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 428	152 091	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	210 631	217 598	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	201 050	201 050	4
Kokku korrigeerimised	201 050	201 050	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 895	-3 210	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	41 106	2 462	
Laekunud intressid	247	460	
Makstud ettevõtte tulumaks	-72 450	-65 967	13
Kokku rahavood äritegevusest	366 689	352 393	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-367 907	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-367 907	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-272 550	-248 162	13
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 500	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-563	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-271 613	-248 162	
Kokku rahavood	-272 831	104 231	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	310 659	206 428	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-272 831	104 231	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 828	310 659	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	1 552 625	0	1 109 839	38 258	175 459	2 876 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)					152 091	152 091
Makstud dividendid					-248 162	-248 162
Muutused reservides				9 016	-9 016	0
31.12.2010	1 552 625	0	1 109 839	47 274	70 372	2 780 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)					138 428	138 428
Makstud dividendid					-272 550	-272 550
Muud muutused omakapitalis	-2 880	1 109 839	-1 109 839	0	2 880	0
31.12.2011	1 549 745	1 109 839	0	47 274	-60 870	2 645 988

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 akumulieeritud 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

Tootmisseadmed 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 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.

Tulud

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on ettevõtte kohustatud moodustama kohustusliku reservkapitali. See moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest ja igal majandusaastal kantakse vähemalt 1/20 puhaskasumist reservkapitali, kuni reservkapital moodustab 1/10 ettevõtte osakapitalist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 092	7 316	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 988	0	3
Ettemaksed	8 421	290	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 501	7 606	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 499	7 049
Ettemaksukonto jääk	5 489	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 988	7 049

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	56 364	3 733 894	3 790 258
Akumuleeritud kulum	0	-1 116 217	-1 116 217
Jääkmaksumus	56 364	2 617 677	2 674 041
Amortisatsioonikulu	0	-201 050	-201 050
31.12.2010			
Soetusmaksumus	56 364	3 733 894	3 790 258
Akumuleeritud kulum	0	-1 317 267	-1 317 267
Jääkmaksumus	56 364	2 416 627	2 472 991
Ostud ja parendused	0	367 907	367 907
Amortisatsioonikulu	0	-201 050	-201 050
31.12.2011			
Soetusmaksumus	56 364	4 101 801	4 158 165
Akumuleeritud kulum	0	-1 518 317	-1 518 317
Jääkmaksumus	56 364	2 583 484	2 639 848

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	451 311	440 072
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 083	6 657

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 285	4 097	
Maksuvõlad	0	7 049	3
Saadud ettemaksed	48 967	0	
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	937	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 189	11 146	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	0	49 586
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	0	13 181
Kokku tingimuslikud kohustused	0	62 767

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	1 549 745	1 552 625
Osade arv (tk)	6	6

Seoses osakapitali konverteerimisega eurodeks vähendati osakapitali 2880 euro võrra.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	471 963	462 124
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	471 963	462 124
Kokku müügitulu	471 963	462 124
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	451 311	440 072
Äri- ja juhtimisalane nõustamine	4 000	3 835
Kinnisvara haldus	16 652	18 217
Kokku müügitulu	471 963	462 124

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Haldusteenuste kulu	20 267	14 835
Vara hooldus, remont, kindlustus	18 083	6 657
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	38 350	21 492

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud tegevuskulud	20 972	21 065
Auditi tasu	960	869
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 932	21 934

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	247	460
Kokku finantstulud ja -kulud	247	460

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	272 550	72 450	248 162	65 967
Kokku	272 550	72 450	248 162	65 967

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

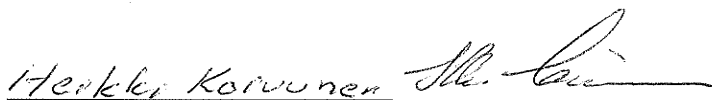
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 351	50 167	1 408	1 150
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	163		646	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 281		4 250	

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 558	454 411	5 235	443 346
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		1 277		1 628
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		12 642		12 097

Juhatuse allkirjad 2011. a majandusaasta aruandele

Hekotek Kinnisvara OÜ 2011. a majandusaasta aruande allkirjastamine 10. mail 2012:



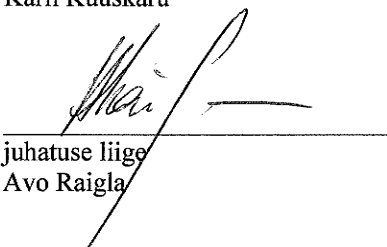
juhatuse liige
Heikki Koivunen



juhatuse liige
Heiki Einpaul



juhatuse liige
Karli Kuuskaru



juhatuse liige
Avo Raigla

Aruande elektroonilised kinnitused

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Karli Kuuskaru	Juhatuse liige	07.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ osanikele

Olen auditeerinud Hekotek Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 13, 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 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 arvestuspoliitika 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.

Märkusega arvamuse alus

Äriseadustiku § 157 kohaselt otsustati 20.05.2011 toimunud HEKOTEK KINNISVARA OÜ osanike koosolekul 2010.a majandusaasta aruande alusel välja maksta dividende 55594 eurot (869857 krooni). Tegelikult maksti 2011.aastal dividende välja 272550 eurot (4264481 krooni) (lisa 12 Tulumaks). Seega Äriseadustiku § 158 järgi tehti osanikele dividendide väljamakseid ebaseaduslikult 216956 euro (3394624 krooni) võrra rohkem. Kuid samas olid need liigsed dividendide väljamaksed tulumaksuga maksustatud ning võlausaldajate nõuete rahuldamine ei olnud takistatud.

Märkusega arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud osanikele tehtud ebaseaduslike väljamaksete mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Hekotek Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 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

Tallinn

10.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	07.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-199 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 428
Kokku	-60 870
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-60 870

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-199 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 428
Kokku	-60 870
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-60 870

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	451311	95.62%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	16652	3.53%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	4000	0.85%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heikki Artturi Koivunen	34101100385	Eesti	480815 EUR
HEKOTEK PRODUKT OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	557405 EUR
Avo Raigla	36302150293		9250 EUR
Ilmi Kuuskaru	45706160319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	480815 EUR
Timo Juhani Myllyaho	12.12.1956	Eesti	12210 EUR
Heiki Einpaul	36203220214	Eesti	9250 EUR

Sidevahendid

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