

29-11-2007

HEKOTEK KINNISVARA OÜ *Miriam Amroitsch*
18

Registrikood: 10996041

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.12.2006

Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

Juriidiline aadress: Põrguvälja tee 9, Rae vald, 75301 Harjumaa

Tel: +372 6051 450

Fax: +372 6051 451

Põhitegevusala:

Kinnisvaraarendus, kinnis- ja vallasvara haldamine, rentimine, ost ja müük.

Audiitor:

OÜ Audiitorbüroo Õnne Kurvet

SISUKORD

2006.a TEGEVUSARUANNE	3
2006.a RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1. Aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid	9
Lisa 2. Raha	11
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteering.....	11
Lisa 5. Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 6. Maksud.....	12
Lisa 7. Dividendivõlad.....	12
Lisa 8. Osakapital	13
Lisa 9. Müügitulu.....	13
Lisa 10. Muud äritulud.....	13
Lisa 11. Kaubad, tooraine, materjalid ja teenused	14
Lisa 12. Mitmesugused tegevuskulud.....	14
Lisa 13. Muud ärikulud.....	14
Lisa 14. Finantstulud ja - kulud	14
Lisa 15. Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste saldode muutus	14
Lisa 16. Bilansivälised kohustused	15
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	15
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	16
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	17
JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	18
HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI	19

2006.a TEGEVUSARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ peamisteks tegevusaladeks on kinnisvaraarendus, kinnis- ja vallasvara haldamine, rentimine, ost ja müük.

Ettevõtte käive jäi võrreldes eelneva aastaga samale tasemele. Senise ainsa kinnisvarainvesteeringu (Põrguvälja tee 9 kinnistu) kõrval rajab ettevõtte Jüri alevikus korterelamut. Selle objekti ehitus peaks lõppema 2007.aasta jooksul.

Peamised finantssuhtarvud

	2006	2005
Müügitulu kroonides	7 091 856	7 091 856
Puhasrentaablus %		
puhaskasum / müügitulu x 100	49 %	52 %
ROA %		
puhaskasum / varad kokku x 100	6 %	7 %
ROE %		
puhaskasum / omakapital kokku x 100	7 %	8 %

Hekotek Kinnisvara juhatuse liikmetele tasu ei makstud. 2006 aastal ettevõttel põhikohaga töötajaid ei olnud.

2006.a RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 toodud Hekotek Kinnisvara OÜ 2006.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

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


.....
Heikki Koivunen
juhatuse esimees


.....
Heiki Einpaul
juhatuse liige


.....
Avo Raigla
juhatuse liige

Jüris, 14.juuni 2007

Bilanss

		31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha	Lisa 2	2 096	28 086
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 3	285 537	217 389
Käibevara kokku		287 633	245 475
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	Lisa 4	56 024 131	52 354 344
Põhivara kokku		56 024 131	52 254 344
VARAD KOKKU		56 311 764	52 499 819
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	Lisa 5	7 995 001	4 686 414
Lühiajalised kohustused kokku		7 995 001	4 686 414
KOHUSTUSED KOKKU		7 995 001	4 686 414
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	Lisa 8	24 293 300	24 293 300
Ülekurss		17 365 222	17 365 222
Kohustuslik reservkapital		420 765	237 938
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 734 118	2 260 410
Aruandeaasta kasum/kahjum		3 503 358	3 656 535
OMAKAPITAL KOKKU		48 316 763	47 813 405
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		56 311 764	52 499 819

Kasumiaruanne

		2006	2005
Müügitulu	Lisa 9	7 091 856	7 091 856
Muud äritulud	Lisa 10	300 000	300 000
Kaubad, tooraine, materjalid ja teenused	Lisa 11	- 86 060	-104 682
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 12	- 14 848	-13 022
Tööjõukulud			
Palgakulu		-36 000	-36 000
Sotsiaalmaks		-11 988	-11 988
Tööjõukulud kokku		-47 988	-47 988
Kinnisvarainvesteeringu kulum	Lisa 4	- 2 931 273	-2 894 427
Muud ärikulud	Lisa 13	- 9	-100
ÄRIKASUM (- KAHJUM)		4 311 678	4 331 637
Finantstulud ja - kulud	Lisa 14	198	86
KASUM (- KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		4 311 876	4 331 723
Tulumaks (dividendid)	Lisa 7	- 808 518	-675 188
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (- KAHJUM)		3 503 358	3 656 535

Rahavoogude aruanne
Kaudmeetod

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	4 311 678	4 331 637
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringu kulum (Lisa 4)	2 931 273	2 894 427
Saadud intressid (Lisa 14)	198	86
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (Lisa 15)	- 68 148	868 559
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (Lisa 15)	- 499 931	-5 123 848
Kokku rahavood äritegevusest	6 675 070	2 970 861
 Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	- 280 000	-1 769 156
Lõpetamata ehitis	- 6 421 060	-1 173 619
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 6 701 060	-2 942 775
 RAHAVOOD KOKKU	- 25 990	28 086
 Raha ja pangakontod perioodi alguses	28 286	0
Raha ja pangakontode muutus	- 25 990	28 086
Raha ja pangakontod perioodi lõpus	2 096	28 086

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Kokku 31.12.2004	24 293 300	17 365 222	0	4 758 761	46 417 283
Kohustuslik reservkapital	0	0	237 938	-237 938	0
Dividendidena jaotamiseks	0	0	0	-2 260 413	-2 260 413
2005.a puhaskasum	0	0	0	3 656 535	3 656 535
2005.a muutus kokku	0	0	237 938	1 158 184	1 396 122
Kokku 31.12.2005	24 293 300	17 365 222	237 938	5 916 945	47 813 405
Kohustuslik reservkapital	0	0	182 827	- 182 827	0
Dividendidena jaotamiseks	0	0	0	- 3 000 000	- 3 000 000
2006.a puhaskasum	0	0	0	3 503 358	3 503 358
2006.a muutus kokku	0	0	182 827	320 531	503 358
Kokku 31.12.2006	24 293 300	17 365 222	420 765	6 237 476	48 316 763

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

Hekotek Kinnisvara 2006.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt Eesti kroonides. Hekotek Kinnisvara kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatus

Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Nõuded

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.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär 2006.aastal on:

Ehitised 3% ja 5% aastas

Rajatised 3% ja 5% aastas

Tootmiseseadmed 10% aastas

Kasutusrent

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

Kohustused

Kohustused on võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud pika- ja lühiajalised kohustused. Kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaks

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 22/78 (kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) 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.

Tulude arvestus

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. Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Pangaarve Hansapangas	2 096	28 086
Raha kokku	2 096	28 086

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Maksude ettemaksed (Lisa 6)	267 436	209 054
Ettemaksed teenuste eest	18 101	8 335
Nõuded ja ettemaksed kokku	285 537	217 389

Lisa 4. Kinnisvarainvesteering

2003.a. soetas ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvara soetusmaksu-
musega 41 658 522 krooni. 2005.a. investeeriti kinnisvarasse 2 942 775 krooni ja
2006.a. 6 701 060 krooni. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse
printsibil ja amortiseeritakse kuludesse eeldatavalt kasulikust tööeest lähtudes.
Kinnisvarainvesteeringute renditulu nii 2005. kui 2006.aastal oli 7 091 856 krooni.

	Maa	Ehitised	Muu kinnisvara	Lõpetamata ehitis	Kokku
Saldo 31.12.2004					
Soetusmaksumuses	881 904	42 773 428	11 086 120	0	54 741 452
Kulumis	X	-2 015 052	-520 404	0	-2 535 456
Jääkväärtuses	881 904	40 758 376	10 565 716	0	52 205 996
2005.a sissetulek					
Soetusmaksumuses	0	892 687	876 469	1 173 619	2 942 775
2005.a kulum	X	-2 168 948	-725 479	0	-2 894 427
Saldo 31.12.2005					
Soetusmaksumuses	881 904	43 666 115	11 962 589	1 173 619	57 684 227
Kulumis	X	-4 184 000	-1 245 883	0	-5 429 883
Jääkväärtuses	881 904	39 482 115	10 716 706	1 173 619	52 254 344

Lisa 4. järg	Maa	Ehitised	Muu kinnisvara	Lõpetamata ehitis	Kokku
2006.a sissetulek					
Soetusmaksumuses	0	280 000	0	6 421 060	6 701 060
2006.a kulum	X	-2 191 497	-739 776	0	-2 931 273
Saldo 31.12.2006					
Soetusmaksumuses	881 904	43 946 115	11 962 589	7 594 679	64 385 287
Kulumis	X	-6 375 497	-1 985 659	0	-8 361 156
Jääkväärtuses	881 904	37 570 618	9 976 930	7 594 679	56 024 131

Lisa 5. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele (Lisa 17)	1 202 894	1 702 825
Võlad töövõtjatele	27 912	27 554
Maksuvõlad (Lisa 6)	20 076	20 434
Muud võlad (Lisa 7)	6 744 119	2 935 601
Kokku võlad ja ettemaksed	7 995 001	4 686 414

Lisa 6. Maksud

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	0	11 880	0	11 880
Kinnipeetud tulumaks	0	7 872	0	8 230
Töötuskindlustusmaksed	0	324	0	324
Käibemaks	267 436	0	209 054	0
Maksud kokku	267 436	20 076	209 054	20 434

Lisa 7. Dividendivõlad

	2006	2005
Dividendide võlg	5 260 413	2 260 413
Dividendide tulumaksu võlg	1 483 706	675 188
Dividendivõlad kokku	6 744 119	2 935 601

Lisa 8. Osakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital nimiväärtuses	24 293 300	24 293 300
Osade arv (tk)	6	6
Osade nimiväärtused:		
1.osa	145 000	145 000
2.osa	8 737 700	8 737 700
3.osa	89 900	89 900
4.osa	14 984 300	14 984 300
5.oda	191 400	191 400
6.osa	145 000	145 000
Kokku osad nimiväärtuses	24 293 300	24 293 300

2006. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud dividende summas 3 000 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2006 moodustas 6 062 308 krooni (31. detsember 2005: 5 734 118 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2007 kaasneb sellega tulumaksukulu 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 728 600 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 333 708 krooni. Seisuga 31. detsember 2005 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 4 415 271 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 318 847 krooni.

Lisa 9. Müügitulu

	2006	2005
Eesti Vabariigis		
Kinnisvarainvesteeringute rent (Lisa 17)	7 091 856	7 091 856
Müügitulu kokku	7 091 856	7 091 856

Lisa 10. Muud äritulud

	2006	2005
Tagatistasu	300 000	300 000
Muud äritulud kokku	300 000	300 000

Tagatistasu on tagatislepingu järgi saadud tagatistasu ehk riskitasu seoses kinnisvaraleseatud hüpoteegiga. Riskitasu suurus on määratud %-na hüpoteegi väärtusest ja riskitasu saadakse kuni hüpoteeki kasutatakse.

Lisa 11. Kaubad, tooraine, materjalid ja teenused

	2006	2005
Vara hooldus, remont ja kindlustus	86 060	104 682
Kokku	86 060	104 682

Lisa 12. Mitmesugused tegevuskulud

	2006	2005
Maamaks	8 212	8 212
Muud tegevuskulud	6 636	4 810
Kokku	14 848	13 022

Lisa 13. Muud ärikulud

	2006	2005
Maksuintressid	6	76
Maksuintressi tulumaks	2	24
Ümardusvahed	1	0
Kokku	9	100

Lisa 14. Finantstulud ja - kulud

	2006	2005
Pangaintressi tulu	198	86
Finantstulud ja - kulud kokku	198	86

Lisa 15. Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste saldode muutus

	2006	2005
Nõuete ja ettemaksete muutus		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	- 58 382	868 620
Ettemaksed teenuste eest	- 9 766	- 61
Nõuete ja ettemaksete muutus kokku	- 68 148	868 559

	2006	2005
Kohustuste ja ettemaksete muutus		
Võlad tarnijatele	- 499 931	- 5 123 776
Võlad töövõtjatele	358	468
Maksuvõlad	- 358	- 540
Kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	- 499 931	- 5 123 848

Lisa 16. Bilansivälised kohustused

Ettevõtte omanduses olevale Põrguvälja tee 9 kinnistule on seatud hüpoteek Hansapank AS'i kasuks. Kanne on tehtud 15.10.2003 ja hüpoteegi summa on 30 miljonit krooni.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega on tehingud juhatuse liikmetega seotud ettevõttega AS Hekotek.

	2006	2005
Ost - müük		
Müüdud kaubad ja teenused (Lisa 9)	7 091 856	7 091 856
Ostetud kaubad ja teenused	459 469	1 476 931
Saldod		
Võlad tarnijatele (AS Hekotek) (Lisa 5)	1 202 894	1 702 825

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Hekotek Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2006. aasta puhaskasum 3 503 358 krooni järgmiselt:

- kohustuslikku reservkapitali 1/20 puhaskasumist 175 168 krooni
- netodividendideks 3 000 000 krooni
- jaotamata kasumiks 328 190 krooni

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 31.12.2005 **5 916 945**

Reservkapitaliks	- 182 827
2006.a. määratud dividendideks	- 3 000 000
2006.aasta puhaskasum	3 503 358

Kokku vaba omakapital 31.12.2006 **6 237 476**

Reservkapitaliks	- 175 168
Dividendide jaotamise ettepanek	- 3 000 000

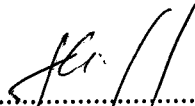
**Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale
2006. majandusaasta aruande ja
dividendide jaotamise ettepaneku kinnitamist** **3 062 308**

JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

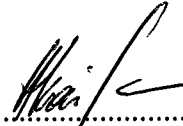
Hekotek Kinnisvara OÜ 2006. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt _____otsusega.



Heikki Koivunen
juhatuse esimees



Heiki Einpaul
juhatuse liige



Avo Raigla
juhatuse liige

HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Registrikood või isikukood	Aadress	Osa nimiväärtuses
1 Heiki Einpaul	36203220214	Aaviku küla, Rae vald, Harjumaa	145 000 EEK
2 Hekotek Produkt OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harjumaa	8 737 700 EEK
3 Heikki Arturi Koivunen	34101100385	Tartu mnt 16B-25, Tallinn	89 900 EEK
4 Ilmi Kuuskaru	45706160319	Tartu mnt 16B-25, Tallinn	14 984 300 EEK
5 Timo Juhani Myllyaho	250454-2799	Särkipadontie 5B, 62900 Alajärvi, Soome	191 400 EEK
6 Avo Raigla	36302150293	Viljandi mnt 36B/8, Tallinn	145 000 EEK
Kokku			24 293 300 EEK


.....
Heiki Einpaul

_____ 2007