

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** Osaühing Hexanor

**registrikood:** 11156277

**tänava/talu nimi, Pärnu mnt 67a**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10134

**telefon:** +372 56222888

**faks:** +372 6066331

**e-posti aadress:** [sulev@hexanor.ee](mailto:sulev@hexanor.ee)

## 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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalne põhivara	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Muud võlad	15
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Kasutusrent	17
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	17

## Tegevusaruanne

OÜ Hexanor alustas tegevust 2005 aastal. OÜ Hexanor põhiliseks tegevusalaks on oma kinnisvara üürile andmine ning erinevate kinnisvaraprojektide arendamine. 2010 majandusaasta oli ettevõttele raske. Aasta teisel poolel oli märgata kinnisvara üürituru teatavat elavnemist, mis lubab eeldada, et 2011 majandusaasta tuleb ettevõttele kasumlikum ja soodsam.

Seoses tekkinud raskustega on OÜ Hexanor põhifinantseerija formaalselt lõpetanud finantseerija ja OÜ Hexanor vahel sõlmitud laenulepingu. Seetõttu on bilansis märgata lühiajaliste kohustuste real märkimisväärne summa. Selgituseks niipalju, et antud lepingu osas on OÜ Hexanor alustanud põhifinantseerijaga kohtuvaidlust. Küll oli 2010 aasta lõpus olukord, mille kohaselt oli laenuleping finantseerija ja OÜ Hexanor vahel lõpetatud.

Aruandeperioodil oli OÜ Hexanor käive 4 805 654 krooni.

OÜ's Hexanor töötas aruandeperioodil keskmiselt 3 inimest.

OÜ Hexanor juhatus oli aruandeperioodil kolmeliikmeline ning juhatuse liikmetele soodustusi liikmeks oleku eest tehtud ei ole.

2010.a. on planeeritud jätkata oma kinnisvaraga opereerimist.

OÜ Hexanor põhilised suhtelised finantsnäitajad aruandeperioodi lõppedes on alljärgnevad:

	Arvutus metoodika	2010	2009
Kasutatava omakapitali tulukus	Puhaskasum / omakapital * 100	-7,86%	-48,28%
Ärikasumi marginaal	Ärikasum / müügitulu * 100	47,11%	50,85%
Omakapitali määär	Omakapital / vara * 100	40,18%	41,31%

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 279	21 076	2
Nõuded ja ettemaksud	12 429 061	9 733 159	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>12 440 340</b>	<b>9 754 235</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 723 075	1 739 302	6
Nõuded ja ettemaksud	62 324 194	60 974 081	3
Kinnisvarainvesteeringud	56 014 828	67 440 000	9
Materiaalne põhivara	100 794	261 808	10
<b>Kokku põhivara</b>	<b>121 162 891</b>	<b>130 415 191</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>133 603 231</b>	<b>140 169 426</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	71 470 208	69 720 208	11
Võlad ja ettemaksud	2 318 189	2 017 443	12
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>73 788 397</b>	<b>71 737 651</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 135 340	10 535 340	11
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>6 135 340</b>	<b>10 535 340</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>79 923 737</b>	<b>82 272 991</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000 000	10 000 000	14
Kohustuslik reservkapital	1 000 000	1 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 896 435	74 849 274	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 216 941	-27 952 839	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>53 679 494</b>	<b>57 896 435</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>133 603 231</b>	<b>140 169 426</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 805 865	6 439 480	15
Muud äritulud	48 747	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-39 480	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 576 000	-1 903 221	
Tööjõukulud	-846 838	-965 267	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-161 014	-248 282	10
Muud ärikulud	-6 882	-8 997	
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>2 263 878</b>	<b>3 274 233</b>	
Finantstulud ja -kulud	-6 480 819	-31 227 072	17
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-4 216 941</b>	<b>-27 952 839</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-4 216 941</b>	<b>-27 952 839</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	2 263 878	3 274 233	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	161 014	248 282	10
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>161 014</b>	<b>248 282</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	511 863	-257 665	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	78 646	-211 265	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>3 015 401</b>	<b>3 053 585</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Antud laenud	-479 975	-4 308 949	
Antud laenude tagasimaksud	222 919	2 675 436	
Laekunud intressid	36	13 186	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-257 020</b>	<b>-1 620 327</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	1 050 820	10 700 000	11
Saadud laenude tagasimaksud	-3 700 820	-11 400 207	11
Makstud intressid	-117 213	-2 555 906	
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-10	-17 967	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-2 767 223</b>	<b>-3 274 080</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-8 842</b>	<b>-1 840 822</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>21 076</b>	<b>1 865 054</b>	<b>2</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-8 842</b>	<b>-1 840 822</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	-955	-3 156	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>11 279</b>	<b>21 076</b>	<b>2</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2008</b>	10 000 000	1 000 000	74 849 274	85 849 274
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-27 952 839	-27 952 839
<b>31.12.2009</b>	10 000 000	1 000 000	46 896 435	57 896 435
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 216 941	-4 216 941
<b>31.12.2010</b>	10 000 000	1 000 000	42 679 494	53 679 494

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Hexanor OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Hexanor OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja 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.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpapereid. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpapereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Juhul kui õiglase väärtuse ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

#### Konsolideerimine

OÜ Hexanor on konsolideeriv üksus vastavalt RPS § 27 lõikele 1. Kuna ettevõtte omanik on kohustatud koostama konsolideeritud majandusaasta aruande, siis Hexanor OÜ konsolideeritud aruannet ei koostata.

### Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalisi nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekavas summas.

Nõuded ostjate vastu hinnatakse iga kliendi laekumata arвете põhjal eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes ning amortisatsiooni ei arvestata. Juhul, kui toimub muutus kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgis, klassifitseeritakse see bilansis ümber. Muutuse päevast rakendatakse objektile uue varadegrupi arvestuspõhimõtteid.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumuselt maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle 1 aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Inventar	5

### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldis kajastatakse summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt vajalik eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Tingimusliku kohustusena kajastatakse kohustusi, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või selle suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Omanikud ( Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud);
- Tütarettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;

- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	3 833	0
Arvelduskontod	7 446	21 076
<b>Kokku raha</b>	<b>11 279</b>	<b>21 076</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 076	742 819	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 422	10 979	4
Muud nõuded	74 706 500	69 929 574	5
Laenuõuded	64 345 412	62 995 299	
Intressinõuded	10 120 681	6 912 916	
Muud nõuded	240 407	21 359	
Ettemaksed	21 257	23 868	
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>74 753 255</b>	<b>70 707 240</b>	

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	1 275
Käibemaks	0	68 144	0	62 005
Üksikisiku tulumaks	0	8 034	0	12 220
Sotsiaalmaks	0	32 034	0	38 776
Töötuskindlustusmaksed	0	2 473	0	3 333
Intress	371	0	15	0
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 000	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	51		10 964	
<b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>20 422</b>	<b>110 685</b>	<b>10 979</b>	<b>117 609</b>

## Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	64 345 412	2 021 218	3 135 874	59 188 320
Intressinõuded	10 120 681	10 120 681		
Muud nõuded	240 407	240 407		
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>74 706 500</b>	<b>12 382 306</b>	<b>3 135 874</b>	<b>59 188 320</b>

  

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	62 995 299	2 021 218	2 828 124	58 145 957
Intressinõuded	6 912 916	6 912 916		
Muud nõuded	21 359	21 359		
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>69 929 574</b>	<b>8 955 493</b>	<b>2 828 124</b>	<b>58 145 957</b>

Antud laenu intressimäärad on vahemikus 3-8%

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 703 075	1 719 302	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20 000	20 000	8
<b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>2 723 075</b>	<b>1 739 302</b>	

## Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Hexanor Haldus OÜ	Eesti vabariik	Kinnisvara hooldamine ja haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Hexanor Haldus OÜ	1 719 302	983 773	2 703 075
<b>Kokku:</b>	1 719 302	983 773	2 703 075

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Hexanor Plus OÜ	Eesti Vabariik	Ei ole alustanud majandustegevust	50	50
Hexanor Vilnius UAB	Leedu Vabariik	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009		31.12.2010
Hexanor Plus OÜ		20 000	20 000
Hexanor Vilnius UAB		0	0
<b>Kokku:</b>		20 000	20 000

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>01.01.2009</b>	97 980 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-30 540 000
<b>31.12.2009</b>	67 440 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-11 425 172
<b>31.12.2010</b>	56 014 828

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 800 000	6 400 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-120 159	-154 626

## Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
<b>31.12.2008</b>				
Soetusmaksumus	369 791	369 791	669 256	1 039 047
Akumuleeritud kulum	-227 792	-227 792	-301 165	-528 957
<b>Jääkmaksumus</b>	141 999	141 999	368 091	510 090
Amortisatsioonikulu	-104 920	-104 920	-133 851	-238 771
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-9 511	-9 511	0	-9 511
<b>31.12.2009</b>				
Soetusmaksumus	336 418	336 418	669 256	1 005 674
Akumuleeritud kulum	-308 850	-308 850	-435 016	-743 866
<b>Jääkmaksumus</b>	27 568	27 568	234 240	261 808
Amortisatsioonikulu	-27 163	-27 163	-133 851	-161 014
<b>31.12.2010</b>				
Soetusmaksumus	336 418	336 418	669 256	1 005 674
Akumuleeritud kulum	-336 013	-336 013	-568 867	-904 880
<b>Jääkmaksumus</b>	405	405	100 389	100 794

## Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SEB Pank AS	29 638 378	29 638 378		
SEB Pank AS	40 081 830	40 081 830		
Juriidiline isik	150 000	150 000		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>69 870 208</b>	<b>69 870 208</b>		
Pikaajalised laenud				
Juriidiline isik	5 135 340		5 135 340	
Juriidiline isik	1 600 000	1 600 000		
Juriidiline isik	1 000 000		1 000 000	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>7 735 340</b>	<b>1 600 000</b>	<b>6 135 340</b>	
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>77 605 548</b>	<b>71 470 208</b>	<b>6 135 340</b>	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SEB Pank AS	29 638 378	29 638 378		
SEB Pank AS	40 081 830	40 081 830		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>69 720 208</b>	<b>69 720 208</b>		
Pikaajalised laenud				
Juriidiline isik	1 600 000	0	1 600 000	
Juriidiline isik	1 000 000	0	1 000 000	
Juriidiline isik	7 935 340	0	7 935 340	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>10 535 340</b>	<b>0</b>	<b>10 535 340</b>	
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>80 255 548</b>	<b>69 720 208</b>	<b>10 535 340</b>	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak) maksumus		
	Muud varad	Kokku
<b>31.12.2010</b>	56 014 828	<b>56 014 828</b>
<b>31.12.2009</b>	67 440 000	<b>67 440 000</b>

Aastal 2009 ütles AS SEB Pank ennetähtaegselt üles laenulepingud ning sellest tulenevalt on laenude summa kajastatud lühiajaliste kohustusena.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	86 401	168 601	
Võlad töövõtjatele	165 344	128 136	
Maksuvõlad	110 685	117 609	4
Muud võlad	1 817 670	1 603 097	13
Intressivõlad	1 817 670	1 595 570	
Muud võlad	0	7 527	
Saadud ettemaksed	120 000	0	
Krediitkaardi kohustused	18 089	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>2 318 189</b>	<b>2 017 443</b>	

## Lisa 13 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 817 670	1 817 670		
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>1 817 670</b>	<b>1 817 670</b>		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 595 570	1 595 570		
Muud võlad	7 527	7 527		
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>1 603 097</b>	<b>1 603 097</b>		

## Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	10 000 000	10 000 000
Osade arv (tk)	1	1

Põhikirja järgi on osaühingu miinimum kapital 10 000 000 ja maksimum kapital 40 000 000 krooni.

## Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 805 865	6 439 480
<b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>	<b>4 805 865</b>	<b>6 439 480</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>4 805 865</b>	<b>6 439 480</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kinnisvara rentimine	4 805 865	6 400 000
Muud müüdid kaubad, teenused	0	39 480
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>4 805 865</b>	<b>6 439 480</b>

## Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	593 470	720 680
Sotsiaalmaksud	253 368	244 587
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>846 838</b>	<b>965 267</b>
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

## Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	983 773	625 912	7
Intressitulud	3 207 801	3 124 569	
Intressitulu hoiustelt	0	610	
Intressitulu laenuidelt	3 207 801	3 123 959	
Intressikulud	-339 313	-2 922 572	
Intressikulu laenuidelt	-339 313	-2 922 572	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 092 102	-968 291	
Muud finantstulud ja -kulud	-10	-546 690	
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute väärtuste muutusest	-11 425 172	-30 540 000	9
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-6 480 819</b>	<b>-31 227 072</b>	

## Lisa 18 Kasutusrent

(kroonides)

	2010	2009
Kasutusrendikulu	76 526	330 362

## Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	42 679 494	46 896 435
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	11 345 182	12 466 141
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>54 024 676</b>	<b>59 362 576</b>

## Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Multivara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Emaettevõtja	3 088 713		2 661 839
Tütarettevõtjad	5 076	161 300	696 380
Sidusettevõtjad	7 376 584		7 053 689

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Tütarettevõtjad	4 800 000	6 400 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	435 504	52 200

## Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgnevaid majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

## Aruande digitaalallkirjad

Osühing Hexanor (registrikood: 11156277) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM SEPPIK	Juhatuse liige	22.08.2011
SULEV SEPPIK	Juhatuse liige	22.08.2011
LENNART VIKMAA	Juhatuse liige	22.08.2011

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Hexanor osanikele

Olen auditeerinud Osaühing Hexanor 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 4kuni 17, 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.

## Vandeauditiitori 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 omandamiseks 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 vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor 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.

## Arvamus

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

## Asjaolu rõhutamine

Juhin tähelepanu, et lühiajalised kohustused ( 73 788 397 krooni) ületavad käibevarasid ( 12 440 340 krooni). Minu arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Hele Kuut

Vandeauditiitori number 306

OÜ Metstulikas

Auditoorettevõtja tegevusloa number 186

Paldiski mnt.38b-1, Tallinn 10612

24.08.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Hexanor (registrikood: 11156277) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELE KUUT	Vandeaudiitor	24.08.2011

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2010</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 896 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 216 941
<b>Kokku</b>	<b>42 679 494</b>
Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.	

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4805865	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
<b>Osaühing MultiVara</b>	10954060	<b>Pärnu mnt 67a, Tallinn, Harju maakond, Eesti</b>	<b>10000000 EEK</b>

## Sidevahendid

Liik	Sisu
<b>Faks</b>	<b>+372 6066331</b>
<b>Mobiiltelefon</b>	<b>+372 56222888</b>
<b>E-posti aadress</b>	<b>sulev@hexanor.ee</b>