

27 -06- 2005

17

HEKOTEK KINNISVARA OÜ

Elo Matsi

Registrikood: 10996041

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 22.12.2003

Majandusaasta lõpp: 31.12.2004

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.

27 -06- 2005

SISUKORD

2004.a. TEGEVUSARUANNE	3
2004.a. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
RAAMATUPIDAMISBILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
Aastaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid	9
Lisa 1. Ettemaksed	11
Lisa 2. Kinnisvarainvesteering	11
Lisa 3. Lühiajalised kohustused	11
Lisa 4. Potentiaalne tulumaks	12
Lisa 5. Müügitulu	12
Lisa 6. Muud äritulud	12
Lisa 7. Kaubad, tooraine, materjalid ja teenused	12
Lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9. Bilansivälised kohustused	13
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	16
HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI	17

27 -06- 2005

2004.A. TEGEVUSARUANNE

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

Ettevõtte asutati 2003.a. ja registreeriti äriregistris 22.12.2003. 2004.aastal saadi kinnisvara rendist tulu 7 miljonit krooni. 2005.aastal on plaanis välja renditav tootmis-kompleks lõplikult valmis ehitada.

Hekotek Kinnisvara juhatuse on 3-liikmeline. 2004.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. 2004 aastal ettevõttel põhikohaga töötajaid ei olnud.

27-06-2005

2004.A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus on koostanud Hekotek Kinnisvara OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31.detsembril 2004.a. lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad ettevõtte varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil ettevõtte seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

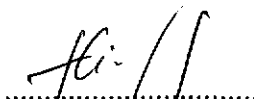
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamise kuupäevani 18.aprill 2005.

Hekotek Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

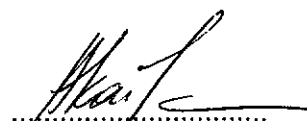
Jüri, 18.aprill 2005.a.



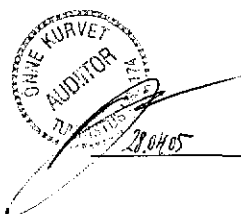
Heikki Koivunen
juhatuse esimees



Heiki Einpaul
juhatuse liige



Avo Raigla
juhatuse liige



27-06-2005

Raamatupidamisbilanss

		31.12.2004	Algbilanss 22.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Ettemaksed	Lisa 1	1 085 948	0
Käibevara kokku		1 085 948	0
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	Lisa 2	52 205 996	41 658 522
Põhivara kokku		52 205 996	41 658 522
VARAD KOKKU		53 291 944	41 658 522
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele	Lisa 3	6 826 601	0
Maksuvõlad	Lisa 3	20 974	0
Viitvõlad	Lisa 3	27 086	0
Lühiajalised kohustused kokku		6 874 661	0
KOHUSTUSED KOKKU		6 874 661	0
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		24 293 300	24 293 300
Ülekurss		17 365 222	17 365 222
Aruandeaasta kasum/kahjum		4 758 761	0
OMAKAPITAL KOKKU		46 417 283	41 658 522
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		53 291 944	41 658 522



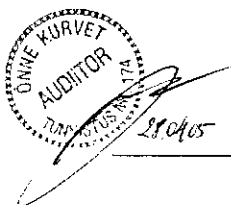
Handwritten signature.

27-06-2005

Kasumiaruanne

2004

Müügitulu	Lisa 5	7 091 856
Muud äritulud	Lisa 6	300 001
Kaubad, tooraine, materjalid ja teenused	Lisa 7	-41 368
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 8	-8 212
Tööjõukulud		
Palgakulu		-36 000
Sotsiaalmaks		-12 060
Tööjõukulud kokku		-48 060
Kinnisvarainvesteeringu kulum	Lisa 2	-2 535 456
ÄRIKASUM (- KAHJUM)		4 758 761
KASUM (- KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		4 758 761
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (- KAHJUM)		4 758 761



Handwritten signature

27 -06- 2005

Rahavoogude aruanne

	2004	22.12.2003
Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum	4 758 761	0
Korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringu kulum	2 535 456	0
Äritegevusega seotud ettemaksete muutus	-1 085 948	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	6 874 661	0
Kokku rahavood äritegevusest	13 082 930	0
Rahavoog investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-13 082 930	-41 658 522
Kinnisvarainvesteeringu soetus mitterahalise sissemaksena	0	41 658 522
Kokku rahavoog investeerimistegevusest	-13 082 930	0
Rahavoog finantseerimistegevusest		
Emiteeritud osade eest saadud	0	41 658 522
Emiteeritud osade eest saadud mitterahalise sissemaksena	0	-41 658 522
Kokku rahavoog finantseerimistegevusest	0	0
RAHAVOOG KOKKU	0	0
Raha ja pangakontod perioodi alguses	0	0
Raha ja pangakontod perioodi lõpus	0	0



Handwritten signature

27-06-2005

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reserv	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Osakapitali sissemakse	24 293 300	17 365 222	0	0	41 658 522
Kokku 22.12.2003	24 293 300	17 365 222	0	0	41 658 522
2004.a puhaskasum	0	0	0	4 758 761	4 758 761
Muutus kokku	0	0	0	4 758 761	4 758 761
31.12.2004	24 293 300	17 365 222	0	4 758 761	46 417 283

Hekotek Kinnisvara OÜ asutati jagunemisega eraldumise teel Hekotek AS-st 2003 aastal. Osakapital 24 293 300 krooni jaguneb kuueks osaks ja osad on erineva nimiväärtusega. Osade eest tasuti täielikult mitterahalise sissemaksena. Mitterahalise sissemakse esemeks on kaks kinnistut, nendel asuvad ehitised ja komplekt tootmises kasutatavaid tõstukeid. Osakapitali sissemakse ülekurss on 17 365 222 krooni.



Handwritten signature

27 -06- 2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

Hekotek Kinnisvara 2004.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt Eesti kroonides. Hekotek Kinnisvara kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

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 2004.aastal on:

Ehitised 3% ja 5% aastas

Rajatised 3% ja 5% aastas

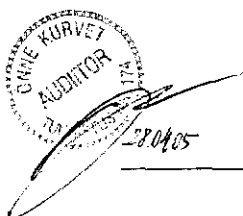
Tootmiseseadmed 10% aastas

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.



27 -06- 2005

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 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.



A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

27-06-2005

Lisa 1. Ettemaksed

Ettemaksed koosnevad maksude ettemaksetest ja tulevaste perioodide kuludest.

Tulevaste perioodide kuluks on varakindlustuse maksed.

Ettemaksed	2004	2003
Käibemaksu ettemaks	1 077 674	0
Tulevaste perioodide kulu	8 274	0
Kokku ettemaksed	1 085 948	0

Lisa 2. Kinnisvarainvesteering

Ettevõtte soetas 2003.a. osakapitali mitterahalise sissemaksena kinnisvara soetusmaksumusega 41 658 522 krooni. 2004.a. soetati kinnisvara investeeringuid 13 082 930 krooni. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse printsiibil ja amortiseeritakse kuludesse eeldatavalt kasulikust tööeast lähtudes.

	Maa	Ehitised	Muu kinnisvara	Kokku kinnisvara
22.12.2003				
soetusmaksumuses	881 904	36 591 341	4 185 277	41 658 522
kulumis	0	0	0	0
jääkväärtuses	881 904	36 591 341	4 185 277	41 658 522
Soetamine	0	6 182 087	6 900 843	13 082 930
Akumuleeritud kulum	0	-2 015 052	-520 404	-2 535 456
31.12.2004				
soetusmaksumuses	881 904	42 773 428	11 086 120	54 741 452
kulumis	0	-2 015 052	-520 404	-2 535 456
jääkväärtuses	881 904	40 758 376	10 565 716	52 205 996

Kinnisvarainvesteeringute renditulu 2004 aastal oli 7 091 856 krooni.

Lisa 3. Lühiajalised kohustused

3.1 Võlad tarnijatele

Hekotek Kinnisvara võlgneb AS Hekotekile kaupade ja teenuste eest 6 826 601 krooni.



27-06-2005

3.2 Maksuvõlad

	2004	2003
Sotsiaalmaks	11 880	0
Kinnipeetud tulumaks	8 554	0
Töötuskindlustusmaks	540	0
Kokku maksuvõlad	20 974	0

3.3 Viitvõlad

Viitvõlgadeks on väljamaksmata töötasu 27 086 krooni.

Lisa 4. Potentisaalne tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum 31.12.2004 on 4 758 761 krooni. Ettevõtte vaba omakapitali suhtes arvestatakse, et bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 616 658 krooni netodividende ja nende väljamaksmisel tuleks ettevõtte tasuda tulumaksu 1 142 103 krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestus on tehtud eeldusel, et jaotatavad netodividendid ja 2005.a. kasumiaruandes kajastatav tulumaks ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2004. Eraldist ei moodustata.

Lisa 5. Müügitulu

Müügitulu on kinnisvarainvesteeringute rendist saadud tulu 7 091 856 krooni. Rendileping on pikaajaline.

Lisa 6. Muud äritulud

Muu äritulu on tagatislepingu järgi saadud tagatistasu ehk riskitasu seoses kinnivarale seatud hüpoteegiga. 2004.a. saadi riskitasu 300 000 krooni. Riskitasu suurus on määratud %-na hüpoteegi väärtusest ja riskitasu saadakse kuni hüpoteeki kasutatakse. Üks kroon muudes ärituludes on raamatupidamiskannetest tekkinud ümardused.

Lisa 7. Kaubad, tooraine, materjalid ja teenused

	2004	2003
Varakindlustus	41 368	0
Kokku	41 368	0



27-06-2005

Lisa 8. Mitmesugused tegevuskulud

	2004	2003
Maamaks	8 212	0
Kokku	8 212	0

Lisa 9. Bilansivälised kohustused

Ettevõtte omanduses olevale kahele kinnistule on seatud hüpoteek AS Hansapank kasuks. Kanne on tehtud 15.10.2003 ja hüpoteegi summa on 30 miljonit krooni.

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega on tehingud juhatuse liikmetega seotud ettevõtetega.

	2004	2003
Müüdud kaubad ja teenused	7 091 856	0
Ostetud kaubad ja teenused	13 082 930	0
Muud lühiajalised kohustused	57 854	20



Handwritten signature

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKELE

Olen auditeerinud **HEKOTEK KINNISVARA OÜ** (registrikood 10996041) 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-13. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Minu arvates on raamatupidamise aastaaruanne (bilansimaht 53 291 944 krooni, puhaskasum 4 758 761 krooni) koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning kajastab HEKOTEK KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ja 2004.aasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid olulises osas õigesti ja õiglaselt.

Osäühingul HEKOTEK KINNISVARA on 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud netovara rohkem kui osakapitali. Seega on Äriseadustiku § 136 ja § 176 nõuded netovara ja osakapitali suhtes täidetud.

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet

Vannutatud audiitor
tunnistus nr. 174

Õnne Kurvet

28.aprill 2005
Tallinn

27 -06- 2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Hekotek Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum järgmiselt:

- kohustuslikku reservkapitali 1/20 puhaskasumist 237 938 krooni
- netodividendideks 2 260 413 krooni
- jaotamata kasumiks 2 260 410 krooni

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 22.12.2003 0

2004.aasta puhaskasum 4 758 761

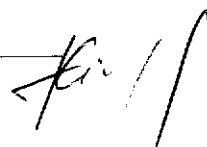
Kokku vaba omakapital 31.12.2004 4 758 761

Reservkapitaliks -237 938

Dividendide jaotamise ettepanek -2 260 413

**Eelmiste perioodide jaotamata kasum peale
2004.a. majandusaasta aruande ja
dividendide jaotamise ettepaneku kinnitamist**

2 260 410



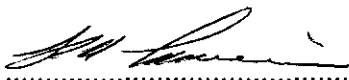
27-06-2005

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

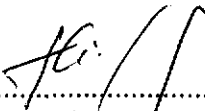
Juhatus on 18. aprillil 2005 koostanud Hekotek Kinnisvara OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

Hekotek Kinnisvara OÜ juhatus on heaks kiitnud majandusaasta aruande esitamise üldkoosolekule.

Hekotek Kinnisvara OÜ 2004.a majandusaasta aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 20. mai 2005.a. otsusega ja juhatuse liikmete poolt allkirjastatud 20. mai 2005.a.



Heikki Koivunen
juhatuse esimees



Heiki Einpaul
juhatuse liige



Avo Raigla
juhatuse liige

27 -06- 2005

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