

AS HECTOR KINNISVARA

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Ärinimi:	AS Hector Kinnisvara
Äriregistri kood	10589330
Aadress:	Veerenni 29/2, 10135 Tallinn
Telefon:	650 4035, 51 00025
Faks:	6 313 409
Põhitegevusala:	Kinnisvara arendus
Tegevjuhid:	Tõnu Soodla
Audiitor:	Marika Tani

04. 07. 2006

Tegevusaruanne

Aktsiaselts alustas tegevust 01. augustil 2000. a. Põhiliseks tegevusalaks on Tallinnas Veerenni 29/1 ja 29/2 asuvate ruumide üürimine ja haldamine. 2003. a. erastati Veerenni 29/2 ehitise all olev maa.

2005. aastal osteti ja erastati juurde Veerenni 29/1 kinnistul asuvad korteriomandid number 2, 7 ja 11 kokku suurusega 1292,6 m².

Müügitulu kasvas võrreldes 2004. aastaga 16,7 %, samas kasvasid kulud ligi kolmekordseks.

2005. a. jäi ettevõtte 418 900 krooni suurusesse kahjumisse, mille tekke põhjuseks oli korteriomandite ost. Kulutusi nõudsid ka kohtuvaidlused Veerenni 29/1 kaasomanike vahel, milledest kaks on veel menetluses. Vaatamata kohtuvaidlustele on omakapital 1 850 012 kr suurune.

Plaanis on Veerenni 29/2 hoone renoveerida elamu- ja ärihooneks, mille realiseerimise tulemusena peaksid suurenema aktsiaseltsi sissetulekud.

Aktsiaseltsil palgalist tööjõudu ei ole. Nõukogu ja juhatuse liikmed tasu ei saa ja soodustusi ei oma.



04.07.2006

Juhatuse deklaratsioon

AS Hector Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS Hector Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005. a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31.05.2006.a.

Tõnu Soodla

juhataja



Bilanss

04.07.2006

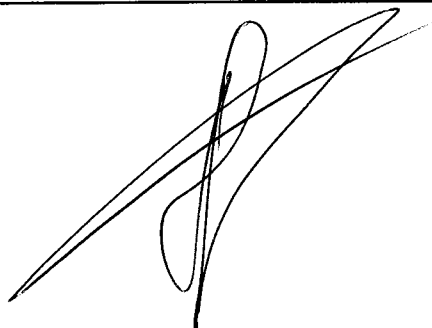
kroonides

AKTIVA

	2005	2004
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	63 978	283
Nõuded ostjate vastu	76 180	97 585
Mitmesugused nõuded	0	370 000
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	267 743	177 651
Varud	4 051 861	1 000 000
KÄIBEVARA KOKKU	4 459 762	1 645 519
PÕHIVARA		
Materiaalne põhivara	5 376 557	5 350 964
PÕHIVARA KOKKU	5 376 557	5 350 964
AKTIVA KOKKU	9 836 319	6 996 483

PASSIVA

	2005	2004
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Võlakohustused	3 280 963	496 780
Võlad tarnijatele	8 482	60 457
Mitmesugused võlad	2 750 000	2 322 640
Maksuvõlad	0	687
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)	829 081	516 170
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	6 868 526	3 396 734
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised võlakohustused	1 117 781	1 166 725
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	1 117 781	1 166 725
KOHUSTUSED KOKKU	7 986 307	4 563 459
OMAKAPITAL		
Aktiikapital või osakapital nominaalväärtuses	400 000	400 000
Reservid	200 000	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 833 024	1 545 600
Aruande aasta kasum (kahjum)	-583 012	287 424
KOKKU OMAKAPITAL	1 850 012	2 433 024
PASSIVA KOKKU	9 836 319	6 996 483



04.07.2006

Kasumiaruanne skeem 1

.....
 kroonides

	2005	2004
ÄRITULUD		
Müügitulu	878 931	524 505
Muud müügitulud	342	345725
ÄRITULUD KOKKU	879 273	870 230
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	926 132	282 913
Kulum	117 274	181 766
põhivara kulum ja väärtuse langus	117 274	181 766
ÄRIKULUD KOKKU	1 043 406	464 679
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	-164 133	405 551
FINANTSTULUD JA -KULUD		
muud intressi- ja finantstulud	104 213	44 301
intressikulud	-523 092	-162 428
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU	-418 879	-118 127
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	-583 012	287 424
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-583 012	287 424

Rahavoogude aruanne kroonides

Kaudne meetod

	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-583 012	287 424
<i>Korrigeerimised</i>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	117 274	218 484
Nõuded ostjate vastu	21 405	-5 211
Muud lühiajalised nõuded	370 000	3 000
Maksuvõlad	-687	-9 853
Maksude ettemaksed	-56 882	0
Võlgnevus tarnijatele	-51 975	25 225
Varud	-3 051 861	-1 000 000
Kokku rahavood äritegevusest	-3 235 738	-480 931
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-142 867	0
Materiaalse põhivara mahakandmine	0	6 695
Intressivõlad	312 911	-47 572
Viitlaekumised	-33 210	0
Võlad sidusettevõtetele	0	-44 301
Kokku rahavood investeerimistegevusest	136 834	-85 178
Rahavood finantseerimistegevusest		
Pikaajalise liisinglaenu osa	-48 944	-766 535
Lühiajalise liisinglaenu osa	2 784 183	131 105
Lühiajaline laen	427 360	1 060 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 162 599	424 570
RAHAVOOD KOKKU	63 695	-141 539
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	283	141 822
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	63 695	-141 539
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	63 978	283



Omakapitali muutuse aruanne

Seisuga	Aktiakapital	Reservkapital	Eelmise perioodi kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
01.01.2004	400 000	200 000	1 245 583	300 017	2 145 600
Eelneva perioodi kasum			300 017	-300 017	
2004. a. kasum				287 424	
01.01.2005	400 000	200 000	1 545 583	287 424	2 433 024
Eelneva perioodi kasum			287 424	-287 424	
2005. a. kasum/kahjum				-583 012	
31.12.2005	400 000	200 000	1 833 024	-583 012	1 850 012

Vastavalt AS Hector Kinnisvara põhikirjale on aktiakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 10 krooni. Emiteeritud ja märgitud aksiaid on 40 000 tükki.



04.07.2006

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Alates 01.01.2004. a. on hoone võetud arvele kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringuid amortitseeritakse põhivaraga sarnaselt.

Rahavood

Rahavooaruande aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.



04.07.2006

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2005
Sularaha kassas	13 502
Pangakontod EEK	50 476
Kokku	63 978

Lisa 2. Arveldused ostjatega

Aruande aasta lõpuks oli laekumata arveid 76 180 kr, millest 38 964 kr võlgneb Ruston Invest OÜ meile (kohtuvaidlus lõpetamata).

Aruandeaastal aegunud nõudeid kuludesse kantud ei ole.

Lisa 3. Liisinglaenud

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
AS Hansa Liising Eesti	282 228	1 117 781	1 400 009
AS Hansapank	2 998 735	0	2 998 735

Intress kantakse jooksva perioodi kuluks vastavalt arvetele.

Pikaajalise liisinglepingu tagatiseks on kinnistu Veerenni 29/2 hinnaga 4,1 miljonit krooni.

Lühiajalise pangalaenu tagatiseks on korteriomandid nr 2, 7 ja 11 Veerenni 29/1 kinnistust.

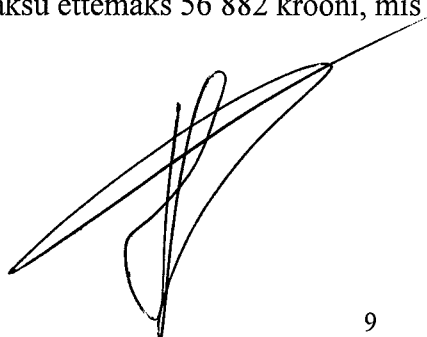
Lisa 4. Põhivara

	Kinnisvara investering	Muu inventar	Kulum	Kokku
Seis 31.12.2004	5 616 754	129 873	-395 663	5 350 964
Kulum 2005. a.			-117 274	
Soetatud 2005. a.	142 867			
Seis 31.12.2005	5 759 621	129 873	-512 937	5 376 557

Amordi norm aastas on kinnisvara investeringul 2% ja muul inventaril 20 % aastas.

Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Bilansis on käibemaksu ettemaks 56 882 krooni, mis on kajastatud viitlaekumiste all.



04.07.2006

Lisa 6. Müügitulu

Müügitulu 878 931 krooni on saadud kinnisvara üürimisest, sellest 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 7. Varud

Varudeks on 4 051 861 krooni eest ostetud korteriomandeid aadressil Veerenni 29/1.

Lisa 8. Kinnisvara investeering

Kinnisvara investeeringuteks on hoone aadressil Veerenni 29/2 soetusmaksumuses 5 759 621 krooni.

Lisa 9. Aktsiakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Aktsiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	40 000	40 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 1 250 012 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 962 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 287 tuhat krooni.



04.07.2006

Majandusaasta aruande allkirjad

AS Hector Kinnisvara juhatus on koostanud 2005. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 31. mail 2006 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Marian Vips

nõukogu esimees

Kristel Soodla

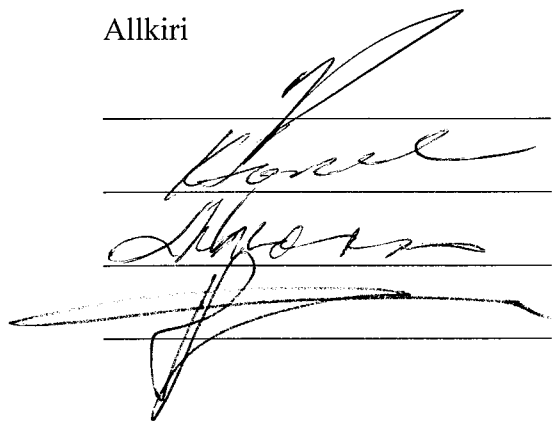
nõukogu liige

Monika Soodla

nõukogu liige

Tõnu Soodla

juhataja



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Hector Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta lõpul kogu puhaskasum summas 1 250 012 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 1 250 012 krooni



SISSE TULNUD

04. 07. 2006

AS Hector Kinnisvara omanikud

Tõnu Soodla isikukood 37009160218, elukoht Tallinn

Tambet Mägi isikukood 36906260289, elukoht Tallinn

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

04.07.2006

**Audiitori järeldusotsus
Hector Kinnisvara AS aktsionäridele**

Olen kontrollinud Hector Kinnisvara AS (registrikood 10589330) 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Nimetatud aruande on koostanud ning selle õigsuse eest vastutab äriühingu juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemusele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Auditi sooritamisel olen lähtunud Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjast, mis nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks saavutada piisava kindlustunde aastaaruanne korrektsuses ja oluliste vigade puudumises. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud mulle esitatud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ja õigusaktidest lähtuvalt ning hea raamatupidamistava kohaselt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005 bilansi mahuks 9 836 319 krooni ja finantstulemuseks 583 012 krooni kahjumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Hector Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a. ja siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ning rahavoogusi.

Tallinnas,
31. mail 2005.a.



Marika Tani
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 442