

333338  
Harju Maakohus  
Registriesakond  
SISSE TULNUD

27 -05- 2009

# MAJANDUSAASTA ARUANNE L 18

.....

**aruandeaasta algus:** 1. jaanuar 2008

**aruandeaasta lõpp:** 31. detsember 2008

**ärinimi:** OÜ Hekotek Kinnisvara

**registrikood:** 10996041

**aadress:** Põrguvälja tee 9

**vald:** Rae vald

**postisihtnumber:** 75301

**maakond:** Harjumaa

**telefon:** +372 52 73 250

He: 11

## SISUKORD

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 2008.A TEGEVUSARUANNE .....                                   | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                             | 4  |
| TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON .....                            | 4  |
| BILANSS .....                                                 | 5  |
| KASUMIARUANNE .....                                           | 6  |
| RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                                     | 7  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....                             | 8  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....                      | 9  |
| Lisa 1. Aastaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid..... | 9  |
| Lisa 2. Raha .....                                            | 10 |
| Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed .....                            | 10 |
| Lisa 4. Kinnisvarainvesteering .....                          | 11 |
| Lisa 5. Lühiajalised laenukohustused .....                    | 11 |
| Lisa 6. Võlad ja ettemaksed .....                             | 11 |
| Lisa 7. Dividendivõlad.....                                   | 11 |
| Lisa 8. Osakapital .....                                      | 12 |
| Lisa 9. Müügitulu.....                                        | 12 |
| Lisa 10. Kaubad, materjalid ja teenused .....                 | 12 |
| Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud.....                       | 12 |
| Lisa 12. Finantstulud ja - kulud.....                         | 12 |
| Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega.....                     | 13 |
| Lisa 14 Majanduskriisi mõjud.....                             | 13 |
| SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....                        | 14 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....              | 15 |
| MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....                  | 16 |
| HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI .....                  | 17 |
| OÜ HEKOTEK KINNISVARA MÜÜGITULU JAGUNEMINE 2008. AASTAL ..... | 18 |

## 2008.a TEGEVUSARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine. 2008. aastal müüdi ka valminud korterelamu Jüris ja hakati selle omanikele osutama haldusteenust.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                     | 2008       | 2007      |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| Müügitulu kroonides                 | 23 807 764 | 7 434 271 |
| <b>Puhasrentaablus %</b>            |            |           |
| puhaskasum / müügitulu x 100        | -3%        | 1%        |
| <b>ROA %</b>                        |            |           |
| puhaskasum / varad kokku x 100      | -1,7%      | 0,1%      |
| <b>ROE %</b>                        |            |           |
| puhaskasum / omakapital kokku x 100 | -1,8%      | 0,1%      |

Hekotek Kinnisvara juhatus on 4-liikmeline. 2008.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2008. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2009. aastal kavatsetakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara rendileandmisega. Suuremaid investeeringuid enda kinnisvarasse planeeritud ei ole. Samuti jätkatakse haldusteenuse osutamist ehitatud korterelamule.

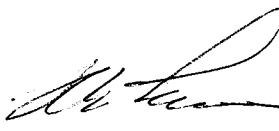
## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 13 toodud Hekotek Kinnisvara OÜ 2008 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 ettevõtte.



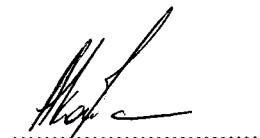
Heikki Koivunen  
juhatuse liige



Heiki Einpaul  
juhatuse liige

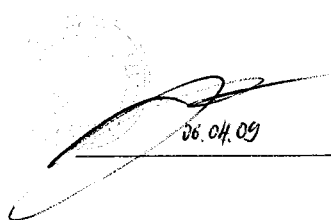


Karli Kuuskaru  
Juhatus liige



Ayo Raigla  
juhatuse liige

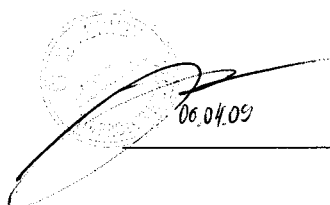
Jüris, 6. aprill 2009

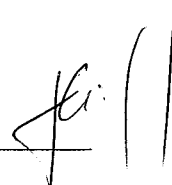


06.04.09

## Bilanss

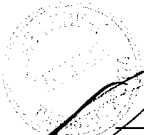
|                                       |               | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |               |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |               |                   |                   |
| Raha                                  | <i>Lisa 2</i> | 1 195 492         | 2 439 426         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | <i>Lisa 3</i> | 59 610            | 361 541           |
| <b>Käibevara kokku</b>                |               | <b>1 255 102</b>  | <b>2 800 967</b>  |
| <b>Põhivara</b>                       |               |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteering                | <i>Lisa 4</i> | 44 472 194        | 64 699 740        |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |               | <b>44 472 194</b> | <b>64 699 740</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |               | <b>45 727 296</b> | <b>67 500 707</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                     |               |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |               |                   |                   |
| Laenukohustused                       | <i>Lisa 5</i> | 0                 | 10 958 640        |
| Võlad ja ettemaksed                   | <i>Lisa 6</i> | 3 546 277         | 11 171 940        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |               | <b>3 546 277</b>  | <b>22 130 580</b> |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |               | <b>3 546 277</b>  | <b>22 130 580</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |               |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses              | <i>Lisa 8</i> | 24 293 300        | 24 293 300        |
| Ülekurss                              |               | 17 365 222        | 17 365 222        |
| Kohustuslik reservkapital             |               | 598 601           | 595 933           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |               | 683 674           | 3 062 308         |
| Aruandeaasta kasum/kahjum             |               | -759 778          | 53 364            |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |               | <b>42 181 019</b> | <b>45 370 127</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |               | <b>45 727 296</b> | <b>67 500 707</b> |

  
06.04.09



## Kasumiaruanne

|                                              |                | 2008            | 2007           |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Müügitulu                                    | <i>Lisa 9</i>  | 23 807 764      | 7 434 271      |
| Muud äritulud                                |                | 0               | 25 000         |
| Kaubad, materjalid ja teenused               | <i>Lisa 10</i> | -20 802 672     | -99 030        |
| Mitmesugused tegevuskulud                    | <i>Lisa 11</i> | -252 936        | -111 423       |
| Tööjõukulud                                  |                |                 |                |
| Palgakulu                                    |                | 0               | -15 000        |
| Sotsiaalmaks                                 |                | 0               | -4 995         |
| Tööjõukulud kokku                            |                | 0               | -19 995        |
| Kinnisvarainvesteeringu kulum ja allahindlus | <i>Lisa 4</i>  | -3 020 979      | -6 485 343     |
| Muud ärikulud                                |                | -357            | -4 491         |
| <b>ÄRIKASUM</b>                              |                | <b>-269 180</b> | <b>738 989</b> |
| Finantstulud ja - kulud                      | <i>Lisa 12</i> | 155 173         | 26 475         |
| <b>KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST</b> |                | <b>-114 007</b> | <b>765 464</b> |
| Tulumaks (dividendid)                        |                | -645 771        | -712 100       |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM<br/>(-KAHJUM)</b> |                | <b>-759 778</b> | <b>53 364</b>  |

  
06.04.09

*Li:* (11)

## Rahavoogude aruanne

|                                                   | 2008               | 2007               |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |                    |                    |
| Ärikasum (-kahjum)                                | -269 180           | 738 989            |
| Korrigeerimised:                                  |                    |                    |
| Kinnisvarainvesteeringu kulum (Lisa 4)            | 3 020 979          | 2 937 108          |
| Kinnisvarainvesteeringu allahindlus (Lisa 4)      | 0                  | 3 548 235          |
| Kahjum valuutakursi muutusest                     | -616               | -2 309             |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist          | 4 324 930          | 0                  |
| Saadud intressid                                  | 155 789            | 28 785             |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 301 931            | -76 004            |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | -496 031           | -535 161           |
| Makstud ettevõtte tulumaks                        | -2 142 994         | 0                  |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               | <b>4 894 808</b>   | <b>6 639 643</b>   |
| <br><b>Rahavood investeerimistegevusest</b>       |                    |                    |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                  | -1 489 820         | 0                  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                    | 11 594 415         | 0                  |
| Lõpetamata ehitis                                 | -1 410 134         | -15 160 953        |
| Ettemaksed põhivarade eest                        | -342 144           | 0                  |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     | <b>8 352 317</b>   | <b>-15 160 953</b> |
| <br><b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>      |                    |                    |
| Saadud laenud                                     | 1 407 000          | 16 958 640         |
| Laenude tagasimaksed                              | -7 836 320         | -6 000 000         |
| Makstud dividendid                                | -8 061 739         | 0                  |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | <b>-14 491 059</b> | <b>10 958 640</b>  |
| <br><b>RAHAVOOD KOKKU</b>                         | <b>-1 243 934</b>  | <b>2 437 330</b>   |
| <br><b>Raha ja pangakontod perioodi alguses</b>   | <b>2 439 426</b>   | <b>2 096</b>       |
| Raha ja pangakontode muutus                       | -1 243 934         | 2 437 330          |
| <b>Raha ja pangakontod perioodi lõpus</b>         | <b>1 195 492</b>   | <b>2 439 426</b>   |

## Omakapitali muutuste aruanne

|                            | Osakapital<br>nimi-<br>väärtuses | Ülekurss          | Kohustuslik reserv-<br>kapital | Jaotamata kasum<br>(-kahjum) | Kokku<br>omakapital |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>Kokku 31.12.2006</b>    | <b>24 293 300</b>                | <b>17 365 222</b> | <b>420 765</b>                 | <b>6 237 476</b>             | <b>48 316 763</b>   |
| Kohustuslik reservkapital  | 0                                | 0                 | 175 168                        | -175 168                     | 0                   |
| Dividendidena jaotamiseks  | 0                                | 0                 | 0                              | -3 000 000                   | -3 000 000          |
| 2007.a puhaskasum          | 0                                | 0                 | 0                              | 53 364                       | 3 656 535           |
| <b>2007.a muutus kokku</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>          | <b>175 168</b>                 | <b>-3 121 804</b>            | <b>-2 946 636</b>   |
| <b>Kokku 31.12.2007</b>    | <b>24 293 300</b>                | <b>17 365 222</b> | <b>595 933</b>                 | <b>3 115 672</b>             | <b>45 370 127</b>   |
| Kohustuslik reservkapital  | 0                                | 0                 | 2 668                          | -2 668                       | 0                   |
| Dividendidena jaotamiseks  | 0                                | 0                 | 0                              | -2 429 330                   | -2 429 330          |
| 2008.a kahjum              | 0                                | 0                 | 0                              | -759 778                     | -759 778            |
| <b>2008.a muutus kokku</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>          | <b>2 668</b>                   | <b>-3 191 776</b>            | <b>-3 189 108</b>   |
| <b>Kokku 31.12.2008</b>    | <b>24 293 300</b>                | <b>17 365 222</b> | <b>598 601</b>                 | <b>-76 104</b>               | <b>42 181 019</b>   |

06.04.09

11

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

OÜ Hekotek Kinnisvara 2008.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt Eesti kroonides. OÜ 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 akumuleeritud 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

Tootmiseseadmed 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.

#### 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 ning 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 kuulavas 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 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.

### 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

|                       | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Pangaarve Hansapangas | 1 195 492        | 2 439 426        |
| <b>Raha kokku</b>     | <b>1 195 492</b> | <b>2 439 426</b> |

## Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

|                                   | 31.12.2008    | 31.12.2007     |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 45 677        | 0              |
| Maksude ettemaksed (käibemaks)    | 0             | 348 905        |
| Ettemaksed teenuste eest          | 13 933        | 12 636         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b> | <b>59 610</b> | <b>361 541</b> |

#### Lisa 4. Kinnisvarainvesteering

|                                | Maa                           | Ehitised       | Muu kinnisvara | Lõpetatud ehitis | Lõpetamata ehitis | Ettemaksed | Kokku       |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|------------|-------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b>        |                               |                |                |                  |                   |            |             |
| Soetusmaksumuses               | 881 904 43 946 115 11 962 589 |                |                | 0                | 7 594 679         | 0          | 64 385 287  |
| Kulumis                        | X -6 375 497 -1 985 659       |                |                | 0                | 0                 | 0          | -8 361 156  |
| Jääkväärtuses                  | 881 904 37 570 618 9 976 930  |                |                | 0                | 7 594 679         | 0          | 56 024 131  |
| <b>2007.a sissetulek</b>       |                               |                |                |                  |                   |            |             |
| Soetusmaksumuses               | 0                             | 0              | 0              | 0                | 15 160 952        | 0          | 15 160 952  |
| 2007. a väärtuse allahindamine | 0                             | 0              | 0              | 0                | -3 548 235        | 0          | -3 548 235  |
| <b>2007.a kulum</b>            | X -2 197 332                  | -739 776       |                | 0                | 0                 | 0          | -2 937 108  |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>        |                               |                |                |                  |                   |            |             |
| Soetusmaksumuses               | 881 904 43 946 115 11 962 589 |                |                | 0                | 19 207 396        | 0          | 75 998 004  |
| Kulumis                        | X -8 572 829 -2 725 435       |                |                | 0                | 0                 | 0          | -11 298 264 |
| Jääkväärtuses                  | 881 904 35 373 286 9 237 154  |                |                | 0                | 19 207 396        | 0          | 64 699 740  |
| <b>2008.a sissetulek</b>       |                               |                |                |                  |                   |            |             |
| Soetusmaksumuses               | 0                             | 0              | 1 658 685      | 0                | 1 410 134         | 342 144    | 3 410 963   |
| Ümberklassifitseerimine        | 0                             | 0              | 0              | 20 617 530       | -20 617 530       | 0          | 0           |
| 2008.a. Müük                   | 0                             | 0              | 0              | -20 617 530      | 0                 | 0          | -20 617 530 |
| <b>2008.a kulum</b>            | X -2 197 332                  | -823 647       |                | 0                | 0                 | 0          | -3 020 979  |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>        |                               |                |                |                  |                   |            |             |
| Soetusmaksumuses               | 881 904 43 946 115 13 621 274 |                |                | 0                | 0                 | 342 144    | 58 791 437  |
|                                |                               | -10 770        |                |                  |                   |            |             |
| Kulumis                        | X                             | 161 -3 549 082 |                | 0                | 0                 | 0          | -14 319 243 |
| Jääkväärtuses                  | 881 904 33 175 954 10 072 192 |                |                | 0                | 0                 | 342 144    | 44 472 194  |

Kinnisvarainvesteeringute renditulu 2008. aastal oli 7 387 tuh.kr. (2007.aastal 7 091 tuh. kr.).

#### Lisa 5. Lühiajalised laenukohustused

2008. aastal tagastati lühiajalised laenud summas 10 958 640 krooni (intressiga 5,273%, intressikulu 2008.a 392 987 krooni (2007.a. 126 944 kr)).

#### Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

|                                  | 31.12.2008       | 31.12.2007        |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele                | 109 132          | 588 777           |
| Maksuvõlad (käibemaks)           | 110 558          | 0                 |
| Intressivõlad                    | 0                | 126 944           |
| Muud võlad (Lisa 7)              | 3 326 587        | 10 456 219        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 546 277</b> | <b>11 171 940</b> |

#### Lisa 7. Dividendivõlad

|                             | 31.12.2008       | 31.12.2007        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Dividendide võlg            | 2 628 004        | 8 260 413         |
| Dividendide tulumaksu võlg  | 698 583          | 2 195 806         |
| <b>Dividendivõlad kokku</b> | <b>3 326 587</b> | <b>10 456 219</b> |

06.04.09

## Lisa 8. Osakapital

|                          | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--------------------------|------------|------------|
| 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                    | 7 537 100  | 89 900     |
| 4.osa                    | 7 537 100  | 14 984 300 |
| 5.osa                    | 191 400    | 191 400    |
| 6.osa                    | 145 000    | 145 000    |
| Kokku osad nimiväärtuses | 24 293 300 | 24 293 300 |

## Lisa 9. Müügitulu

|                        | 2008              | 2007             |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Eesti Vabariigis       |                   |                  |
| Enda kinnisvara        |                   |                  |
| rendileandmine         | 7 387 432         | 7 091 856        |
| Äri- ja juhtimisalane  |                   |                  |
| nõustamine             | 55 000            | 342 415          |
| Enda kinnisvara müük   | 16 292 600        | 0                |
| Kinnisvara haldus      | 72 732            | 0                |
| <b>Müügitulu kokku</b> | <b>23 807 764</b> | <b>7 434 271</b> |

## Lisa 10. Kaubad, materjalid ja teenused

|                                             | 2008              | 2007          |
|---------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Müüdud kinnisvara kulu                      | 20 672 530        | 0             |
| Haldusteenuse kulu                          | 54 586            | 0             |
| Vara hooldus, remont, kindlustus            | 75 556            | 99 030        |
| <b>Kaubad, materjalid ja teenused kokku</b> | <b>20 802 672</b> | <b>99 030</b> |

## Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud

|                                        | 2008           | 2007           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Maamaks                                | 8 212          | 8 665          |
| Kinnisvara hindamine                   | 0              | 35 000         |
| Muud tegevuskulud                      | 244 724        | 67 758         |
| <b>Mitmesugused tegevuskulud kokku</b> | <b>252 936</b> | <b>111 423</b> |

## Lisa 12. Finantstulud ja -kulud

|                                     | 2008           | 2007          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Pangaintressi tulu                  | 155 789        | 28 785        |
| Kahjum valuutakursi muutustest      | -616           | -2 310        |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> | <b>155 173</b> | <b>26 475</b> |

06.04.09

### Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

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

- ☐ Ettevõtte omanikud;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Juhatuse liikmetega seotud ettevõtte.

OÜ Hekotek Kinnisvara osanikelt saadud laenud maksti tagasi 2008. aastal, laenuintress oli 5,723%

Tehingud ja saldod seotud osapooltega:

| <b>Ost - müük</b>                                 | <b>2008</b>           | <b>2007</b>           |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Müüdud kaubad ja teenused (AS Hekotek)            | 7 529 112             | 7 091 856             |
| Müüdud kaubad ja teenused (OÜ Hekotek Produkt)    | 5 889 492             | 0                     |
| Müüdud kaubad ja teenused (OÜ Kadakas Kinnisvara) | 10 505 989            | 0                     |
| <b>Kokku müüdud kaubad ja teenused</b>            | <b>23 924 593</b>     | <b>7 091 856</b>      |
| <br>Ostetud kaubad ja teenused (AS Hekotek)       | <br>38 040            | <br>276 263           |
|                                                   | 55 000                | 0                     |
| Ostetud kaubad ja teenused (OÜ Hekotek Produkt)   |                       |                       |
| <b>Kokku ostetud kaubad ja teenused</b>           | <b>93 040</b>         | <b>276 263</b>        |
| <br><b>Saldod</b>                                 | <br><b>31.12.2008</b> | <br><b>31.12.2007</b> |
| Võlad tarnijatele ( AS Hekotek)                   | 0                     | 30 083                |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b>                    | <b>0</b>              | <b>30 083</b>         |
| <br>Nõuded ostjatele ( OÜ Hekotek Produkt)        | <br>2 406             | <br>0                 |
| Nõuded ostjatele ( OÜ Kadakas Kinnisvara)         | 29 645                | 0                     |
| <b>Kokku nõuded ostjatele</b>                     | <b>32 051</b>         | <b>0</b>              |

### Lisa 14 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisem oht klientide võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ja varasemast suuremad kahjud ebatõenäoliselt laekuvatelt summadelt.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS HEKOTEK KINNISVARA OSAÜHING OSANIKELE

Olen auditeerinud **HEKOTEK KINNISVARA OÜ** (registrikood 10996041) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 4 kuni 13, on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale järelalusotsusele.

### *Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas*

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### *Audiitori kohustused*

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti Auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

### *Arvamus*

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **HEKOTEK KINNISVARA OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet  
Vannutatud audiitor  
tunnistus nr 174

Õnne Kurvet

06. aprill 2009  
Tallinn

e-mail [qnnkurvet@qkurvet.ee](mailto:qnnkurvet@qkurvet.ee)  
http:// [www.qkurvet.ee](http://www.qkurvet.ee)  
telefon 6 109 500  
mob. telefon 50 87 162

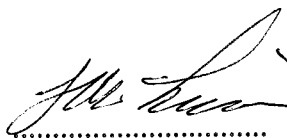
aadress Narva mnt 7-550  
Tallinn 10117

Äriregistri kood  
10572660  
KMKR nr EE100624137

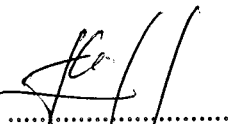
11

## JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Hekotek Kinnisvara OÜ 2008. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 6. aprilli otsusega.

  
.....

Heikki Koivunen  
juhatuse liige

  
.....

Heiki Einpaul  
juhatuse liige

  
.....

Karli Kuuskaru  
Juhatuse liige

  
.....

Avo Raigla  
juhatuse liige

Jüris, 6. aprill 2009

## MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

(kroonides)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

683 674

2008. aasta kahjum

-759 778

**Kokku katmata kahjum**

**- 76 104**

*Handwritten signature/initials*

## HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKE NIMEKIRI

| <b>Osaniku<br/>nimi</b>  | <b>Registrikood<br/>või<br/>isikukood</b> | <b>Aadress</b>                          | <b>Osa<br/>nimiväärtuses</b> |
|--------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 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               | 7 537 100 EEK                |
| 4 Ilmi Kuuskaru          | 45706160319                               | Tartu mnt 16B-25, Tallinn               | 7 537 100 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                  |
| <b>Kokku</b>             |                                           |                                         | <b>24 293 300 EEK</b>        |

## OÜ Hekotek Kinnisvara müügitulu jagunemine 2008. aastal

| (kroonides)                      | EMTAK | 2008              |
|----------------------------------|-------|-------------------|
| Enda kinnisvara rendileandmine   | 6820  | 7 387 432         |
| Äri- ja juhtimisalane nõustamine | 7022  | 55 000            |
| Enda kinnisvara müük             | 6810  | 16 292 600        |
| Kinnisvara haldus                | 6832  | 72 732            |
| <b>Müügitulu kokku</b>           |       | <b>23 807 764</b> |

