

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Hekotek Kinnisvara OÜ

registrikood: 10996041

tänava/talu nimi, Põrguvälja tee 9

maja ja korteri number:

küla: Lehmja küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75301

telefon: +372 6051450

faks: +372 6051451

e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tulumaks	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Hekotek Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja 2008. aastal müüdud korterelamule haldusteenuse osutamine.

2013 aastal investeeriti tootmishalli laiendusse 530 tuh.eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Müügitulu eurodes	538 370	514 045
Puhasrentaablus %	48%	31%
puhaskasum / müügitulu x 100		
ROA %	8,3%	6,4%
puhaskasum / varad kokku x 100		
ROE %	49,4%	59,6%
puhaskasum / omakapital kokku x 100		

2014. aastal kavatakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara rendileandmisega. Suuremaid investeeringuid enda kinnisvarasse planeeritud ei ole. Samuti jätkatakse haldusteenuse osutamist ehitatud korterelamule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	274 799	566	
Nõuded ja ettemaksed	61 014	5 023	4
Kokku käibevara	335 813	5 589	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 757 394	2 458 701	4
Kokku põhivara	2 757 394	2 458 701	
Kokku varad	3 093 207	2 464 290	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	7 000	
Võlad ja ettemaksed	2 572 704	2 193 962	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 572 704	2 200 962	
Kokku kohustused	2 572 704	2 200 962	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	120 000	120 000	7
Kohustuslik reservkapital	12 000	47 274	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 328	-60 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 175	156 924	
Kokku omakapital	520 503	263 328	
Kokku kohustused ja omakapital	3 093 207	2 464 290	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	538 370	514 045	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 529	-18 117	9
Mitmesugused tegevuskulud	-18 096	-22 001	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-231 624	-221 462	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	257 121	252 465	
Muud finantstulud ja -kulud	54	155	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 175	252 620	
Tulumaks	0	-95 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 175	156 924	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	257 121	252 465	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	231 624	221 462	4
Kokku korrigeerimised	231 624	221 462	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-55 991	16 478	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	377 864	-39 074	
Laekunud intressid	54	155	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-95 696	
Kokku rahavood äritegevusest	810 672	355 790	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-530 317	-40 315	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-530 317	-40 315	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 000	0	
Makstud dividendid	0	-360 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	2 722	1 425	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 844	-1 162	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 122	-352 737	
Kokku rahavood	274 233	-37 262	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	566	37 828	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	274 233	-37 262	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	274 799	566	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 549 745	1 109 839	47 274	-60 870	2 645 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)				156 924	156 924
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-1 429 746	-1 109 839	0	0	-2 539 585
Muud muutused omakapitalis	1	0	0	0	1
31.12.2012	120 000	0	47 274	96 054	263 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	257 175	257 175
Muud muutused omakapitalis	0	0	-35 274	35 274	0
31.12.2013	120 000	0	12 000	388 503	520 503

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimikonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsibi kohaselt eurodes. OÜ Hekotek Kinnisvara kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Nõuded ja ettemaksed

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 5% aastas

Rajatised 5% aastas

Tootmiseadmed 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.

Rendid

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, realiseerimisprintsibi alusel. Müügituludeks on kinnisvarainvesteeringu renditulu. Muudes tuludes kajastatakse kinnisvarale seatud hüpoteegi tagatislepingu riskitasu.

Maksustamine

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 netodividendina 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 402	4 402	
Ostjatelt laekumata arved	4 402	4 402	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55 992	55 992	3
Ettemaksed	620	620	
Tulevaste perioodide kulud	620	620	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 014	61 014	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 747	4 747	
Ostjatelt laekumata arved	4 747	4 747	
Ettemaksed	276	276	
Tulevaste perioodide kulud	276	276	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 023	5 023	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	55 992	8 018
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 992	8 018

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	56 364	4 101 801	4 158 165
Akumuleeritud kulum	0	-1 518 317	-1 518 317
Jääkmaksumus	56 364	2 583 484	2 639 848
Ostud ja parendused		40 315	40 315
Amortisatsioonikulu		-221 462	-221 462
31.12.2012			
Soetusmaksumus	56 364	4 142 116	4 198 480
Akumuleeritud kulum	0	-1 739 779	-1 739 779
Jääkmaksumus	56 364	2 402 337	2 458 701
Ostud ja parendused		530 317	530 317
Amortisatsioonikulu		-231 624	-231 624
31.12.2013			
Soetusmaksumus	56 364	4 672 433	4 728 797
Akumuleeritud kulum	0	-1 971 403	-1 971 403
Jääkmaksumus	56 364	2 701 030	2 757 394

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	518 196	491 968
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 620	3 651

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	391 041	391 041	0	0	
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	2 078	2 078	0	0	
Võlad osanikele	2 179 585	2 179 585	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 572 704	2 572 704	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 159	5 159	0	0	
Maksuvõlad	8 018	8 018	0	0	3
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	1 200	1 200	0	0	
Võlad osanikele	2 179 585	2 179 585	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 193 962	2 193 962	0	0	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 028 790	1 797 755
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	539 298	477 884
Kokku tingimuslikud kohustused	2 568 088	2 275 639

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	120 000	120 000
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	538 370	514 045
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	538 370	514 045
Kokku müügitulu	538 370	514 045
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	518 196	491 968
Äri- ja juhtimisalane nõustamine	0	4 000
Kinnisvara haldus	20 174	18 077
Kokku müügitulu	538 370	514 045

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Haldusteenuste kulu	16 909	14 467
Vara hooldus, remont, kindlustus	14 620	3 650
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	31 529	18 117

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud tegevuskulud	17 136	21 041
Auditi tasu	960	960
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 096	22 001

Lisa 11 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	360 000	95 696
Kokku	360 000	95 696

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	196	388 401	1 501	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	1 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 301	64	2 393	0

2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	536 653	517 821
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 648	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	15 877
2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	4 093	495 230
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	14 801

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2014

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	28.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ osanikele

Olen auditeerinud Hekotek Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, 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.

Vandeaudiitori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor 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 Hekotek Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Õnne Kurvet

Vandeaudiitori number 174

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Tallinn

28.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	28.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 175
Kokku	388 503
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	388 503
Kokku	388 503

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 175
Kokku	388 503
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	388 503
Kokku	388 503

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	518196	96.25%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	20174	3.75%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heiki Einpaul	36203220214	Eesti	716 EUR
HEKOTEK PRODUKT OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	43161 EUR
Timo Juhani Myllyaho		Alajärvi, Soome	945 EUR
Avo Raigla	36302150293		716 EUR
Heikki Artturi Koivunen	34101100385		37231 EUR
Ilmi Kuuskaru	45706160319		37231 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6051450
Faks	+372 6051451
E-posti aadress	kuuskaru@gmail.com