

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Tulumaks	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

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

2021. aasta lõpus juhatuse poolt tehtud kinnisvara väärtuse hinnangus on kogu kinnisvara väärtuseks hinnatud 8 338 052 eur - vastav kasum kajastub 2021 aasta kasumiaruandes.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Müügitulu eurodes	721 320	714 695
Puhasrentaablus %	78%	71%
puhaskasum / müügitulu x 100		
ROA %	6,30%	5,71%
puhaskasum / varad kokku x 100		
ROE %	6,34%	5,73%
puhaskasum / omakapital kokku x 100		

2022. aastal kavatsetakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara rendileandmisega. Suuremaid investeeringuid enda kinnisvarasse planeeritud ei ole. Samuti jätkatakse haldusteenuse osutamist ehitatud korterelamule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	518 054	634 892	
Nõuded ja ettemaksed	4 799	54 378	2
Kokku käibevarad	522 853	689 270	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 338 052	8 250 000	3
Kokku põhivarad	8 338 052	8 250 000	
Kokku varad	8 860 905	8 939 270	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 716	39 122	4
Kokku lühiajalised kohustised	15 716	39 122	
Kokku kohustised	15 716	39 122	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	120 000	120 000	6
Kohustuslik reservkapital	12 000	12 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 152 785	8 258 005	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 404	510 143	
Kokku omakapital	8 845 189	8 900 148	
Kokku kohustised ja omakapital	8 860 905	8 939 270	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	721 320	714 695	7
Muud äritulud	38 513	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 325	-21 784	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 651	-18 733	
Muud ärikulud	0	-94 650	3
Ärikasum (kahjum)	717 857	579 528	
Intressitulud	50	47	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	717 907	579 575	
Tulumaks	-157 503	-69 432	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 404	510 143	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Hekotek Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

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 alates 31.12.2015 õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kasutusrendimakseid kajastatakse kasumiaruandes tuluna rendiarve esitamise kuul.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, realiseerimisprintsipi alusel. Müügituludeks on kinnisvarainvesteeringu renditulu.

Maksustamine

Alates 1.01.2019 on võimalik kohaldada regulaarselt jaotatavale kasumile madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 netosummast). Need residendist äriühingud, kes maksid 2018.a dividende (või tegid omakapitalist muid väljamakseid), millelt maksti tulumaksu tavamääraga, saavad 2019. a dividende jaotades esimest korda rakendada tavamäära asemel madalamat määra. 2019. aastal saab kasutada 1/3*2018.aastal jaotatud maksustatud kasumilt. Dividendi väljamaksete maksustamisel on madalama maksu määra (14/86) rakendamine kohustuslik, sellest äriühing praegu loobuda ei saa.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 799	4 799
Ostjatelt laekumata arved	4 799	4 799
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 799	4 799
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	54 378	54 378
Ostjatelt laekumata arved	54 378	54 378
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 378	54 378

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	8 250 000
Ostud ja parendused	94 650
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-94 650
31.12.2020	8 250 000
Ostud ja parendused	49 539
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	38 513
31.12.2021	8 338 052

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	699 861	695 102
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 942	5 272

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 217	4 217
Maksuvõlad	11 344	11 344
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	155	155
Kokku võlad ja ettemaksed	15 716	15 716
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	5 184	5 184
Maksuvõlad	19 465	19 465
Muud võlad	140	140
Muud viitvõlad	140	140
Saadud ettemaksed haldusteenuste osutamiseks	97	97
Võlad osanikele	14 236	14 236
Kokku võlad ja ettemaksed	39 122	39 122

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 970 551	7 025 907
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 742 638	1 756 477
Kokku tingimuslikud kohustised	8 713 189	8 782 384

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	120 000	120 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	721 320	714 695
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	721 320	714 695
Kokku müügitulu	721 320	714 695
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	699 861	695 102
Kinnisvara haldus	21 459	19 593
Kokku müügitulu	721 320	714 695

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	615 363	153 944		
Eesti	615 363	153 944		
Aktiakapitali/osakapitali vähendamine	14 236	3 559	308 824	69 432
Kokku	629 599	157 503	308 824	69 432

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 820	52 862
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 008	813
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 828	53 675
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 182	14 236
Kokku võlad ja ettemaksed	1 182	14 236

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		711 248		747 637
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 791		5 224
Kokku müüdud		717 039		752 861

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 583	13 804	38 970	12 982
Kokku ostetud	9 583	13 804	38 970	12 982

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2022

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	30.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hekotek Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hekotek Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti), sh sõltumatuse standardid, ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Koidu Metsamaa

Vandeaudiitori number 435

KM Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 279

Möldre tee 9, Tallinn, Harju maakond, 10915

30.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KOIDU METSAMAA	Vandeaudiitor	30.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 152 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 404
Kokku	8 713 189
Jaotamine	
Dividendideks	604 840
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 108 349
Kokku	8 713 189

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 152 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 404
Kokku	8 713 189
Jaotamine	
Dividendideks	604 840
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 108 349
Kokku	8 713 189

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	699861	97.03%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	21459	2.97%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heiki Einpaul	36203220214	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	70318 EUR (Lihtomand)
Avo Raigla	36302150293	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	11506 EUR (Lihtomand)
Karli Kuuskaru	38104300278	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	945 EUR (Lihtomand)
Ilmi Kuuskaru	45706160319		37231 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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