

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Hekotek Kinnisvara OÜ

registrikood: 10996041

tänavatalu nimi, Põrguvälja tee 9
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Lehmja küla

vald: Rae vald

postisihthumber: 75301

maakond: Harju maakond



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Tulumaks	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	14



Tegevusaruanne

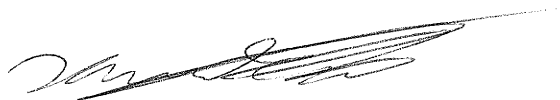
Hekotek Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja 2008. aastal müüdud korterelamule haldusteenuse osutamine.

Peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu kroonides	7 230 677	6 498 844
Puhasrentaabilus %		
puhaskasum / müügitulu x 100	33%	43%
ROA %		
puhaskasum / varad kokku x 100	5,4%	6,3%
ROE %		
puhaskasum / omakapital kokku x 100	5,5%	6,3%

2010.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2010. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2011. aastal kavatakse 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 Hekotek Kinnisvara OÜ 2010. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

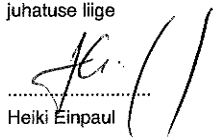
Juhatus kinnitab, et:

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.



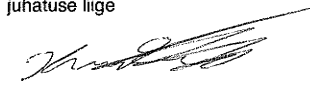
Heikki Koivunen

juhatuse liige



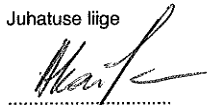
Heiki Einpaul

juhatuse liige



Karli Kuuskaru

Juhatus liige



Avo Raigla

juhatuse liige

Jüris,

20. mai 2011.a.



Bilanss

(kroonides)

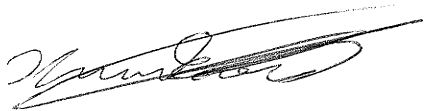
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 860 756	3 229 897	2
Nõuded ja ettemaksed	119 012	68 793	3
Kokku käibevara	4 979 768	3 298 690	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	38 693 907	41 839 659	5
Kokku põhivara	38 693 907	41 839 659	
Kokku varad	43 673 675	45 138 349	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	174 394	135 879	6
Kokku lühiajalised kohustused	174 394	135 879	
Kokku kohustused	174 394	135 879	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 293 300	24 293 300	8
Ülekurss	17 365 222	17 365 222	
Kohustuslik reservkapital	739 674	598 601	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 278 625	-76 104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 379 710	2 821 451	
Kokku omakapital	43 499 281	45 002 470	
Kokku kohustused ja omakapital	43 673 675	45 138 349	



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	7 230 677	6 498 844	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-336 275	-294 103	10
Mitmesugused tegevuskulud	-343 196	-285 807	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 145 752	-3 145 751	5
Muud ärikulud	-786	0	
Ärikasum (-kahjum)	3 404 668	2 773 183	
Finantistulud ja -kulud	7 205	48 268	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 411 873	2 821 451	
Tulumaks	-1 032 163	0	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 379 710	2 821 451	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 404 668	2 773 183	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 145 752	3 145 751	5
Kokku korrigeerimised	3 145 752	3 145 751	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-50 219	-9 183	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	38 515	-83 811	
Laekunud intressid	7 205	48 268	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 032 163	-698 583	
Kokku rahavood äritegevusest	5 513 758	5 175 625	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-513 216	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-513 216	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-3 882 899	-2 628 004	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 882 899	-2 628 004	
Kokku rahavood	1 630 859	2 034 405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 229 897	1 195 492	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 630 859	2 034 405	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 860 756	3 229 897	



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	24 293 300	17 365 222	598 601	-76 104	42 181 019
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	2 821 451	2 821 451
31.12.2009	24 293 300	17 365 222	598 601	2 745 347	45 002 470
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	2 379 710	2 379 710
Makstud dividendid	0	0	0	-3 882 899	-3 882 899
Muutused reservides	0	0	141 073	-141 073	0
31.12.2010	24 293 300	17 365 222	739 674	1 101 085	43 499 281



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hekotek Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast ja kooskõlas Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise toimikonna juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt Eesti kroonides. 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 hooned, 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on:

Ehitised 3% ja 5% aastas

Rajatised 3% ja 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.

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.

Tulud

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	4 860 756	3 229 897
Kokku raha	4 860 756	3 229 897

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	114 474	58 239
Ettemaksed	4 538	10 554
Kokku Nõuded ja ettemaksed	119 012	68 793

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	110 289	92 974
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	110 289	92 974



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2008			
Soetusmaksumus	881 904	57 909 533	58 791 437
Akumuleeritud kulum	0	-14 319 243	-14 319 243
Jääkmaksumus	881 904	43 590 290	44 472 194
 Ostud ja parendused	 0	 513 216	 513 216
Amortisatsioonikulu	0	-3 145 751	-3 145 751
 31.12.2009			
Soetusmaksumus	881 904	58 422 749	59 304 653
Akumuleeritud kulum	0	-17 464 994	-17 464 994
Jääkmaksumus	881 904	40 957 755	41 839 659
 Amortisatsioonikulu	 0	 -3 145 752	 -3 145 752
 31.12.2010			
Soetusmaksumus	881 904	58 422 749	59 304 653
Akumuleeritud kulum	0	-20 610 746	-20 610 746
Jääkmaksumus	881 904	37 812 003	38 693 907
		2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		6 858 633	6 209 762
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		105 560	8 212

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	64 105	42 905	
Maksuvõlad	110 289	92 974	4
Kokku võlad ja ettemaksed	174 394	135 879	



Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	775 858	2 060 383
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	206 241	547 697
Kokku tingimuslikud kohustused	982 099	2 608 080

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	24 293 300	24 293 300
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 230 677	6 498 844
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 230 677	6 498 844
Kokku müügitulu	7 230 677	6 498 844
Müügitulu tegevusalade lõikes	2010	2009
Enda kinnisvara rendileandmine	6 885 633	6 209 762
Äri- ja juhtimisalane nõustamine	60 000	50 000
Kinnisvara haldus	285 044	239 082
Kokku müügitulu	7 230 677	6 498 844

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Haldusteenuste kulu	232 115	188 083
Vara hooldus, remont, kindlustus	104 160	106 020
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	336 275	294 103



Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud tegevuskulud	329 596	272 207
Auditi tasu	13 600	13 600
Kokku mitmesugused tegevuskulud	343 196	285 807

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	7 205	48 268
Kokku finantstulud ja -kulud	7 205	48 268

Lisa 13 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 882 899	1 032 163
Kokku	3 882 899	1 032 163

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009		
	Nõuded	Nõuded		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	81 018	26 037		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 607	15 139		
	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	60 000	7 057 875	204 000	6 378 234
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	93 705	0	73 498



Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Ametlik üleminekukurss oli 15,6466 EEK/EUR. Sellest tulenevalt muutus alates 1. jaanuarist 2011 Ettevõtte arvestusvaluuta euroks ning Ettevõtte konverteeris oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. Alates 2011. aastast hakatakse finantsaruandeid koostama ja esitama eurodes.



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HEKOTEK KINNISVARA OÜ OSANIKELE

Olen auditeerinud HEKOTEK KINNISVARA OÜ (registrikood 10996041) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada minu auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlust selle kohta, et 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 arvestuspoliitikate 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.

Märkus

Äriseadustiku § 157 kohaselt otsustati 30.04.2010 toimunud HEKOTEK KINNISVARA OÜ osanike koosolekul 2009.a majandusaasta aruande alusel välja maksta dividende 2 057 376 krooni. Tegelikult maksti 2010.aastal dividende välja 3 882 899 krooni (*lisa 13 Tulumaks*). Seega Äriseadustiku § 158 järgi tehti osanikele dividendide väljamakseid ebaseaduslikult 1 825 523 krooni võrra rohkem. Kuid samas olid need liigsed dividendide väljamaksed tulumaksuga maksustatud ning võlausaldajate nõuete rahuldamine ei olnud takistatud.

Arvamus

Olen seisukohal, et välja arvatud eelnevas märkuses esitatud osanikele tehtud ebaseaduslike väljamaksete mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt HEKOTEK KINNISVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Õnne Kurvet

Vandeaudiitori number 174

OÜ AUDIITORBÜROO Õnne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Tallinn

20.mai 2011

e-mail qnnekurvet@qkurvet.ee

http:// www.qkurvet.ee

telefon 6 109 500

mob.telefon 50 87 162

aadress Narva mnt 7-550

Tallinn 10117

Ärregistri kood

10572660

KMKR nr EE100624137



Aruande elektroonilised kinnitused

Hekotek Kinnisvara OÜ (registrikood: 10996041) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kirti Rebane	Sisestaja	06.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 278 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 379 710
Kokku	1 101 085
Jaotamine	
Dividendideks	869 857
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 228
Kokku	1 101 085

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 278 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 379 710
Kokku	1 101 085
Jaotamine	
Dividendideks	869 857
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	231 228
Kokku	1 101 085

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6885633	95.23%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	285044	3.94%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	60000	0.83%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Heikki Artturi Koivunen	34101100385	Eesti	7537100 EEK
Ilmi Kuuskaru	45706160319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7537100 EEK
Heiki Einpaul	36203220214	Eesti	145000 EEK
Avo Raigla	36302150293	Tallinn, Harju maakond, Eesti	145000 EEK
HEKOTEK PRODUKT OÜ	10687162	Aaviku küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	8737700 EEK
Timo Juhani Myllyaho		Alajärvi, Soome	191400 EEK

Sidevahendid

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