

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts HÄRMA KESKUS

registrikood: 10274135

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 70

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80034

telefon: +372 4431999, +372 5655400

faks: +372 4430894

e-posti aadress: hkkinnisvara@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	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

AS Härma Keskus põhitegevusala on kinnisvara haldamine, arendamine ja kasutusrendile andmine.

2022. aastal ettevõtte müügitulu suurenes.

Aruandeaastal oli põhikohaga tööl 2 töötajat.

2022. aastal jätkab AS Härma Keskus jätkuvalt omas tegevusvaldkonnas.

AS Härma Keskus olulisemad finatssuhtarvud:

	2021	2022
Müügitulu kasv (%)	4,52	12,64
Ostjate võlgnevuse käibekiirus päevades	27,58	25,63
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,97	9,69

Suhtarvude metoodika:

Müügitulu kasv: müügitulu juurdekasv/eelmise aasta müügitulu x 100

Ostjate võlgnevuse käibekiirus päevades: ostjate võlgnevus aasta lõpul/aruaandeaasta müügitulu x 365

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 922 278	1 659 550	
Nõuded ja ettemaksed	435 092	433 548	2
Kokku käibevarad	2 357 370	2 093 098	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 675 932	2 675 932	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 225 359	1 262 757	3
Materiaalsed põhivarad	28 714	45 908	4
Kokku põhivarad	3 930 005	3 984 597	
Kokku varad	6 287 375	6 077 695	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	129	129	
Võlad ja ettemaksed	243 181	233 260	5
Kokku lühiajalised kohustised	243 310	233 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 277	3 406	
Kokku pikaajalised kohustised	3 277	3 406	
Kokku kohustised	246 587	236 795	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	79 890	79 890	
Kohustuslik reservkapital	10 425	10 425	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 750 585	5 578 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 888	172 578	
Kokku omakapital	6 040 788	5 840 900	
Kokku kohustised ja omakapital	6 287 375	6 077 695	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	494 058	438 626	
Muud äritulud	0	373	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-191 958	-148 845	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 053	-11 263	
Tööjõukulud	-33 481	-31 514	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 591	-74 421	
Muud ärikulud	-263	-522	
Ärikasum (kahjum)	199 712	172 434	
Intressitulud	182	150	
Intressikulud	-6	-6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	199 888	172 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 888	172 578	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Härma Keskus 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. On koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Kasumi kirjendamiseks majandusaasta aruandes on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Ebatõenäolised nõuded kajastatakse muudes ärikuludes ja lootusetud nõuded kantakse bilansist välja kaalutletud otsuse alusel. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse muudes ärituludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud kulum.

Hiilismate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele. Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

Maad ei amortiseerita

Hooned ja ehitised 2%

Rajatised 5%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 1000 euro. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

Seadmed 10%

Arvutid 33%

Inventar ja tööriistad 20%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Raamatupidamise aastaaruande lisas kajastatakse olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. 2022.a selliseid sündmusi polnud.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Maksumääraks aastal 2022 oli 20/80.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 696	34 696	
Ostjatelt laekumata arved	34 696	34 696	
Laenunõuded	2 675 932		2 675 932
Muud nõuded	400 396	400 396	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 111 024	435 092	2 675 932
	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	33 132	33 132	
Ostjatelt laekumata arved	33 132	33 132	
Laenunõuded	2 675 932		2 675 932
Muud nõuded	400 416	400 416	
Intressinõuded	400 416	400 416	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 109 480	433 548	2 675 932

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	286 909	1 831 684	2 118 593
Akumuleeritud kulum		-818 439	-818 439
Jääkmaksumus	286 909	1 013 245	1 300 154
Müügid		-37 397	-37 397
31.12.2021			
Soetusmaksumus	286 909	1 831 684	2 118 593
Akumuleeritud kulum		-855 836	-855 836
Jääkmaksumus	286 909	975 848	1 262 757
Amortisatsioonikulu		-37 398	-37 398
31.12.2022			
Soetusmaksumus	286 909	1 831 684	2 118 593
Akumuleeritud kulum		-893 234	-893 234
Jääkmaksumus	286 909	938 450	1 225 359

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	342 001	309 887
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	239 492	191 621

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	67 294	1 500	56 756	125 550	6 672	132 222
Akumuleeritud kulum	-6 052	-744	-44 340	-51 136	-6 672	-57 808
Jääkmaksumus	61 242	756	12 416	74 414	0	74 414
Ostud ja parendused			8 517	8 517		8 517
Muud ostud ja parendused			8 517	8 517		8 517
Amortisatsioonikulu	-32 661	-496	-3 866	-37 023		-37 023
31.12.2021						
Soetusmaksumus	67 294	1 500	65 273	134 067	0	134 067
Akumuleeritud kulum	-38 713	-1 240	-48 206	-88 159	0	-88 159
Jääkmaksumus	28 581	260	17 067	45 908	0	45 908
Amortisatsioonikulu	-13 068	-260	-3 866	-17 194		-17 194
31.12.2022						
Soetusmaksumus	67 294	1 500	65 273	134 067	0	134 067
Akumuleeritud kulum	-51 781	-1 500	-52 072	-105 353	0	-105 353
Jääkmaksumus	15 513	0	13 201	28 714	0	28 714

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 807	25 807
Võlad töövõtjatele	3 356	3 356
Maksuvõlad	2 850	2 850
Muud võlad	191 138	191 138
Dividendivõlad	191 138	191 138
Saadud ettemaksed	20 030	20 030
Kokku võlad ja ettemaksed	243 181	243 181
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 067	18 067
Võlad töövõtjatele	3 264	3 264
Maksuvõlad	5 351	5 351
Muud võlad	191 138	191 138
Dividendivõlad	191 138	191 138
Saadud ettemaksed	15 440	15 440
Kokku võlad ja ettemaksed	233 260	233 260

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	25 123	23 598
Sotsiaalmaksud	8 357	7 916
Kokku tööjõukulud	33 480	31 514
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 076 255	3 076 255

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku antud laenud	3 076 255	3 076 255
ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku antud laenud	3 076 255	3 076 255

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	16 800	16 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2022

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (registrikood: 10274135) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	29.08.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori 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 vandeauditori 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 lahkeb 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 märkimisväärset 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/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

29.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (registrikood: 10274135) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	29.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 750 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 888
Kokku	5 950 473
Jaotamine	
Kokku	5 950 473

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 750 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 888
Kokku	5 950 473

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	494058	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4431999
Faks	+372 4430894
Mobiiltelefon	+372 5655400
E-posti aadress	hkkinnisvara@gmail.com