

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

postisihtnumber: 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.

2021. aastal leiti mitmed uusi üürikohti ja ettevõtte müügitulu suurenes.

Aruandeaastal oli põhikohaga tööl 2 töötajat.

2021 aastal jätkab AS Härma Keskus jätkuvalt oma tegevusvaldkonnas.

AS Härma Keskus olulisemad finatssuhtarvud:

	2020	2021
Müügitulu kasv	-5,32	4,52
Ostjate võlgnevuse käibekiirus päevades	22,07	27,58
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,98	8,97

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 659 550	1 427 724	
Nõuded ja ettemaksed	433 548	425 787	2
Kokku käibevarad	2 093 098	1 853 511	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 675 932	2 675 932	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 262 757	1 300 154	3
Materiaalsed põhivarad	45 908	74 414	4
Kokku põhivarad	3 984 597	4 050 500	
Kokku varad	6 077 695	5 904 011	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	129	129	
Võlad ja ettemaksed	233 260	232 025	5
Kokku lühiajalised kohustised	233 389	232 154	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 406	3 535	
Kokku pikaajalised kohustised	3 406	3 535	
Kokku kohustised	236 795	235 689	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	79 890	79 890	
Kohustuslik reservkapital	10 425	10 425	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 578 007	5 378 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 578	199 507	
Kokku omakapital	5 840 900	5 668 322	
Kokku kohustised ja omakapital	6 077 695	5 904 011	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	438 626	419 666	
Muud äritulud	373	179	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 845	-128 110	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 263	-12 352	
Tööjõukulud	-31 514	-31 861	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-74 421	-48 106	
Muud ärikulud	-522	-42	
Ärikasum (kahjum)	172 434	199 374	
Intressitulud	150	139	
Intressikulud	-6	-6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	172 578	199 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 578	199 507	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Härma Keskus 2021. 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 kulusi.

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 ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. 2021.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 2021 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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	33 132	33 132	
Ostjatelt laekumata arved	33 132	33 132	
Laenuõuded	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
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	25 371	25 371	
Ostjatelt laekumata arved	25 371	25 371	
Laenuõuded	2 675 932		2 675 932
Muud nõuded	400 416	400 416	
Intressinõuded	400 416	400 416	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 101 719	425 787	2 675 932

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	286 909	1 831 684	2 118 593
Akumuleeritud kulum		-781 191	-781 191
Jääkmaksumus	286 909	1 050 493	1 337 402
Amortisatsioonikulu		-37 248	-37 248
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	309 887	311 303
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	191 621	172 323

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019								
Soetusmaksumus	13 167	1 500	56 756	71 423	900	6 672	7 572	78 995
Akumuleeritud kulum	-9 901	-248	-41 326	-51 475	-900		-900	-52 375
Jääkmaksumus	3 266	1 252	15 430	19 948	0	6 672	6 672	26 620
Ostud ja parendused	65 323			65 323		-6 672	-6 672	58 651
Muud ostud ja parendused	65 323			65 323		-6 672	-6 672	58 651
Amortisatsioonikulu	-7 347	-496	-3 014	-10 857				-10 857
Müügid (jääkmaksumuses)	0							
31.12.2020								
Soetusmaksumus	67 294	1 500	56 756	125 550	0	6 672	6 672	132 222
Akumuleeritud kulum	-6 052	-744	-44 340	-51 136	0	-6 672	-6 672	-57 808
Jääkmaksumus	61 242	756	12 416	74 414	0	0	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	0	134 067
Akumuleeritud kulum	-38 713	-1 240	-48 206	-88 159		0	0	-88 159
Jääkmaksumus	28 581	260	17 067	45 908		0	0	45 908

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 876	13 876
Võlad töövõtjatele	3 422	3 422
Maksuvõlad	5 720	5 720
Muud võlad	191 138	191 138
Dividendivõlad	191 138	191 138
Saadud ettemaksed	17 869	17 869
Kokku võlad ja ettemaksed	232 025	232 025

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	23 598	24 134
Sotsiaalmaksud	7 916	7 682
Kokku tööjõukulud	31 514	31 816
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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 076 255	3 076 255

ANTUD LAENUD	31.12.2019	31.12.2020
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	31.12.2020	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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	16 800	16 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2022

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (registrikood: 10274135) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	15.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 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 lahkneb 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 arvamus. 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Auditoorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

18.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts HÄRMA KESKUS (registrikood: 10274135) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	18.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 578 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 578
Kokku	5 750 585
Jaotamine	
Kokku	5 750 585

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 578 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 578
Kokku	5 750 585
Jaotamine	
Kokku	5 750 585

Kasum jääb jaotamata kasumiks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	438626	100.00%	Jah

Sidevahendid

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