

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hermitage Eesti OÜ

registrikood: 11125986

tänavanimi, maja: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: pekka.samuelsson@hermitage.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hermitage Eesti OÜ on investeerimisettevõte, mis tegutseb põhiliselt Kesk- ja Ida-Euroopas ning Venemaal. Ettevõtte kuulub Soome Hermitage gruppi.

2018.aastal pole ettevõtte uusi investeeringuid teinud. Ettevõtte tähtsaim investeering on Gate Tallinn, mis on kinnisvaraprojekt Tallinnas.

Ettevõttel ei ole ühtegi töötajat.

Hermitage Eesti OÜ finantseerimine on toimunud osanike laenudega ja sissemaksetega omakapitali. Väljaspool gruppi ei ole ettevõttel laenukohustusi.

Hermitage Eesti OÜ majandustegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Näitaja nimetus	Valem	2018	2017
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / Lühiajalised kohustised	114,18	228,30
Varade puhasrentaablus ROA (%)	(Puhaskasum / Varad) * 100	0,57	-5,84
Omakapitali puhasrentaablus ROE (%)	(Puhaskasum / Omakapital) * 100	0,69	-7,06
Võlakordaja	Kohustised / Varad	0,17	0,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 772	52 507	
Nõuded ja ettemaksed	1	1	
Muud nõuded	1	1	
Kokku käibevarad	28 773	52 508	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 817 061	2 776 113	2
Kokku põhivarad	2 817 061	2 776 113	
Kokku varad	2 845 834	2 828 621	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	252	230	
Võlad tarnijatele	252	230	
Kokku lühiajalised kohustised	252	230	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	491 435	490 571	
Muud võlad	491 435	490 571	6
Kokku pikaajalised kohustised	491 435	490 571	
Kokku kohustised	491 687	490 801	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 500	25 500	4
Ülekurs	130 890	130 890	
Kohustuslik reservkapital	2 550	2 550	
Muud reservid	4 296 960	4 296 960	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 118 080	-1 952 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 327	-165 122	
Kokku omakapital	2 354 147	2 337 820	
Kokku kohustised ja omakapital	2 845 834	2 828 621	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initiaaolid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	0	2	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 797	-6 056	5
Muud ärikulud	0	-2 520	
Ärikasum (kahjum)	-1 797	-8 574	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19 263	-155 225	2
Intressikulud	-863	-838	6
Muud finantstulud ja -kulud	-276	-485	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 327	-165 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 327	-165 122	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hermitage Eesti OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Kasumiaruande koostamisel on kasutusel skeem 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoivuseid pankades, tähtajalisi hoivuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutaks on loetud kõik teised valuutad peale eurode (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta).

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglase väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Väärtpaberite puhul, millel ei ole noteeritud turuhinda, kasutatakse õiglase väärtuse leidmisel alternatiivseid hindamismeetodeid (diskonteeritud rahavood, kapitaliosaluse meetod). Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- (a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- (b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega;
- (c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised

võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusvõlakohustiste korrigeerimiseks vajalikke muudatusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Initialled for the purpose of identification only

Intsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulud kajastatakse netosummas, mis tekivad aktsiate, võlakirjade, optsoonide ja fondiosakute ümberhindlusest vastavalt õiglasele väärtusele ja nende realiseerimisel saadud kasumid/kahjumid. Kirjel "Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt" kajastatakse realiseeritud ja realiseerimata kasumid ja kahjumid investeeringutelt ettevõtete aktsiatesse ja muudesse omakapitaalinstrumentidesse.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2016	2 949 883	2 949 883
Soetamine	39 086	39 086
Müük müügihinnas või lunastamine	-57 631	-57 631
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-155 225	-155 225
31.12.2017	2 776 113	2 776 113
	Muud	Kokku
31.12.2017	2 776 113	2 776 113
Soetamine	26 396	26 396
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	14 552	14 552
31.12.2018	2 817 061	2 817 061

Pikaajalised finantsinvesteeringud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande 31.12.2018

Kapitaliosaluse meetodi abil hinnatud finantsinvesteeringud:

Padula Property OÜ: 141 538 EUR (2017: 101 083 EUR)

Chester Universal OÜ: 2 675 523 EUR (2017: 2 675 030 EUR)

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aastast maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

2018. aastal ei viidud läbi ettevõtte maksude kontrolli ning ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Seisuga 31.12.2018 ei olnud jaotatavat kasumit ning sellest tulenevalt ka võimalikku maksukohustust.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	25 500	25 500
Osade arv (tk)	2	2

Osalused jagunevad järgmiselt:
 OY Hermitage AB: (91,40%) 23 307 EUR
 Solenet OY: (8,60%) 2193 EUR

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only

Initialed / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Auditeerimisteenused	0	-4 680
Raamatupidamisteenused	-942	-1 150
Pangateenused	-79	-226
Postiteenused	-56	0
Muud teenused	-720	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 797	-6 056

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hermitage OY AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	449 322	448 533
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 111	42 038

Hermitage Eesti OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonnale ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ega antud muid soodustusi. Juhatuse liikmetega ei ole juhatuse liikme lepinguid sõlmitud, mistõttu ei ole ettevõttel täiendavaid kohustusi maksta juhatuse liikmetele lahkumishüvitisi nende juhatusest tagasikutsumisel.

Saadud laenu intress on 3 kuu euribor +0,5%, laen on antud eurodes ja laenu tähtaeg on 31.12.2022.

Emaettevõtja poolt saadud laen on summas 430 000 (2017: 430 000) eurot ja laenuintress on 19 322 (2017: 18 533) eurot.

Teise osaniku poolt antud laen on 40 335 (2017: 40 335) eurot ja laenuintress on 1776 (2017: 1702) eurot.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Hermitage Eesti OÜ 2018. a majandusaasta aruande allkirjastamine

Hermitage Eesti OÜ tegevjuhtkond on 2018. a majandusaasta aruande heaks kiitnud ja kinnitanud.

Tallinn, 04.09.2020 (kuupäev)



Patrik Pekka Anders Samuelsson
Juhatuse liige

Hermitage Eesti OÜ 2018 Annual Report Signatures

Management Board has been approved Hermitage Eesti OÜ 2018 Annual Report.

Tallinn, 04.09.2020 (date)



Patrik Pekka Anders Samuelsson
Member of the Management Board

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hermitage Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hermitage Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt Hermitage Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.



Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Toompuiestee 30, Tallinn, 10149

04.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 118 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 327
Kokku	-2 101 753
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 101 753
Kokku	-2 101 753

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 118 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 327
Kokku	-2 101 753
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 101 753
Kokku	-2 101 753

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Solenet Oy		Soome	2193 EUR (Lihtomand)
Oy Hermitage Ab		Soome	23307 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
E-posti aadress	pekka.samuelsson@hermitage.fi