

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Hermann Maja OÜ

registrikood: 14146983

tänavanimi: Telliskivi tn 60/1-25

maja ja ruumi number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Muud ärikulud	10
Lisa 13 Intressitulud	10
Lisa 14 Intressikulud	11
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 16 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Hermanni Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte tegeles Tallinnas Ao 2 asuva kinnistu arendamisega. Kinnistule ehitati 38 korterimandiga äripindadega korterelamu. 2019. aastal müüdi

viimased korterid ja parkimiskohad. Eesmärgiks on jätkata uute arendustega ja katta tekkinud kahjum.

Ettevõttele töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

Arendust ja üldhaldust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavaid teenuseid sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15	271	2
Nõuded ja ettemaksed	2 660	5 395	3
Varud	0	583 170	5
Kokku käibevarad	2 675	588 836	
Kokku varad	2 675	588 836	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	239 514	713 741	6
Võlad ja ettemaksed	76 814	318 116	7
Kokku lühiajalised kohustised	316 328	1 031 857	
Kokku kohustised	316 328	1 031 857	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-445 521	-571 657	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 368	126 136	
Kokku omakapital	-313 653	-443 021	
Kokku kohustised ja omakapital	2 675	588 836	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	785 783	4 748 151	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-583 170	-2 244 867	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 734	-2 110 191	10
Mitmesugused tegevuskulud	-26 744	-133 030	11
Muud ärikulud	-4 310	-11 108	12
Ärikasum (kahjum)	164 825	248 955	
Intressitulud	0	146	13
Intressikulud	-35 457	-120 558	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 407	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129 368	126 136	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 368	126 136	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hermanni Maja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Nõuete bilansist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

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

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

OÜ-s Hermanni Maja loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	15	271
Kokku raha	15	271

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	133	133	
Ostjatelt laekumata arved	133	133	16
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 660	2 660	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 895	2 895	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 395	5 395	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		37 005	2 868
Intress		4 310	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27		27
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	41 315	2 895

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Valmistoodang	0	583 170
Müümata korterid	0	583 170
Kokku varud	0	583 170

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtelt	239 514	239 514			3,5%	EUR	31.12.2020	16
Lühiajalised laenud kokku	239 514	239 514						
Laenukohustised kokku	239 514	239 514						
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtelt	272 074	272 074			3,5%	EUR	30.06.2019	16
Muudelt ettevõtelt	441 667	441 667			1% kuus	EUR	31.03.2019	
Lühiajalised laenud kokku	713 741	713 741						
Laenukohustised kokku	713 741	713 741						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 084	27 084	
Maksuvõlad	41 315	41 315	4
Muud võlad	8 415	8 415	
Intressivõlad	8 415	8 415	16
Kokku võlad ja ettemaksed	76 814	76 814	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	301 230	301 230	
Muud võlad	3 395	3 395	
Intressivõlad	3 395	3 395	16
Saadud ettemaksed	13 491	13 491	
Tulevaste perioodide tulud	13 491	13 491	
Kokku võlad ja ettemaksed	318 116	318 116	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Osakapital	2 500	2 500	3
Osade arv (tk)	2	2	

Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakset tegemata.
Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest 5 aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmisel.
Kohustus on üleval nõudena seotud osapoolte vastu.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	785 783	4 748 151
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	785 783	4 748 151
Kokku müügitulu	785 783	4 748 151
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja müük	780 650	4 746 958
Kinnisvara rent	5 133	0
Vahendus	0	1 193
Kokku müügitulu	785 783	4 748 151

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Energia	0	7 772
Elektrienergia	0	1 338
Soojusenergia	0	6 434
Veevarustusteenused	0	315
Alltöövõtutööd	4 167	929 115
Turunduskulud	0	123 169
Projekteerimine	0	21 682
Ehitusjärelvalve	0	6 000
Kinnistu	0	1 015 135
Muud	2 567	7 003
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 734	2 110 191

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	408	3 949
Juhtimis- ja bürooteenus	0	113 045
Käibemaksu proportsioon	24 950	0
Muud	1 386	16 036
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 744	133 030

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 310	11 108
Kokku muud ärikulud	4 310	11 108

Lisa 13 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	0	1
Intressitulu laenudelt	0	145
Kokku intressitulud	0	146

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	35 457	120 558
Kokku intressikulud	35 457	120 558

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Pangalaenu kohustistasu	0	-2 407
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-2 407

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 633	275 013	2 500	589 649

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikega seotud ettevõtted	113 150	145 710	3,5%	EUR	31.12.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Omanikega seotud ettevõtted	175 000	175 000	631 965	359 891	3,5%	EUR	30.06.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 167	167 033	1 151 305	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2020

Hermanni Maja OÜ (registrikood: 14146983) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	07.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-445 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 368
Kokku	-316 153
Katmine	
Kokku	-316 153

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	780650	99.35%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5133	0.65%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee