

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Hermitage Eesti OÜ

registrikood: 11125986

tänavanimi, maja nr: Viru väljak 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti address: 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	7
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hermitage Eesti OÜ on investeerimisettevõte, kes omab investeeringud Eestis. Ettevõtte kuulub Soome Hermitage gruppi.

2019. aastal pole ettevõtte uusi investeeringuid teinud. Ettevõtte tähtsaim investeering on Gate Tallinn, mis on kinnisvaraprojekt Tallinnas.

Hermitage Eesti OÜ finantseerimine on toimunud osanike laenudega ja sissemaksetega omakapitali.

Hermitage Eesti OÜ majandustegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Näitaja nimetus	Valem	2019	2018
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / Lühiajalised kohustised	74,83	114,18
Varade puhasrentaablus ROA (%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Varad}) * 100$	0,33	0,57
Omakapitali puhasrentaablus ROE (%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Omakapital}) * 100$	0,41	0,69
Võlakordaja	Kohustised / Varad	0,20	0,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 858	28 773	
Kokku käibevarad	18 858	28 773	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 937 759	2 817 061	2
Kokku põhivarad	2 937 759	2 817 061	
Kokku varad	2 956 617	2 845 834	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	252	252	
Võlad tarnijatele	252	252	
Kokku lühiajalised kohustised	252	252	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	592 588	491 435	
Muud võlad	592 588	491 435	6
Kokku pikaajalised kohustised	592 588	491 435	
Kokku kohustised	592 840	491 687	
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)	-2 101 753	-2 118 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 630	16 327	
Kokku omakapital	2 363 777	2 354 147	
Kokku kohustised ja omakapital	2 956 617	2 845 834	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only

Initialid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-4 754	-1 797	5
Muud ärikulud	-9	0	
Ärikasum (kahjum)	-4 763	-1 797	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15 453	19 263	2
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-782	-863	6
Muud finantstulud ja -kulud	-280	-276	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 630	16 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 630	16 327	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialid / Initials HA

Kuupäev / date 30.10.2020

Arvestus Finants Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

30.10.2020

Arvestus Finants Audit OÜ

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hermitage Eesti OÜ 2019. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 mitte-monetaarsed 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 väärtapaberitena) kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtapaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumenti noteeritud turuhind. Väärtapaberite puhul, millel ei ole noteeritud turuhinda, kasutatakse õiglase väärtused leidmisel alternatiivseid hindamismeetodeid (diskonteeritud rahavood, investimisobjekti netovara õiglase väärtuse).

Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

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 soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 omakapitaaliinstrumentidesse.

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 dividendide 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.

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2017	2 776 113	2 776 113
Soetamine	26 396	26 396
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	14 552	14 552
31.12.2018	2 817 061	2 817 061
	Muud	Kokku
31.12.2018	2 817 061	2 817 061
Soetamine	105 245	105 245
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	15 453	15 453
31.12.2019	2 937 759	2 937 759

Pikaajalised finantsinvesteeringud õiglases väärtuses läbi kasumiaruande 31.12.2019

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date 30.10.2020

Arvestus Finants Audit OÜ

Netovara õiglasel väärtuses kajastatud finantsinvesteeringud:
 Padula Property OÜ: 141 516 EUR (2018: 141 538 EUR)
 Chester Universal OÜ: 2 796 243 EUR (2018: 2 675 523 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.
 2019. aastal ei viidud läbi ettevõtte maksude kontrolli ning ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Seisuga 31.12.2019 ei olnud jaotatavat kasumit ning sellest tulenevalt ka võimalikku maksukohustust.

Lisa 4 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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		

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Auditeerimisteenused	-1 584	0
Raamatupidamisteenused	-2 043	-942
Pangateenused	-74	-79
Postiteenused	0	-56
Muud teenused	-933	-720
Juriidilised teenused	-120	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 754	-1 797

Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hermitage OY AB	aluseeritud ainult identifitseerimiseks
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome	called for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	550 413	449 322
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 175	42 111

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 530 372 (2018: 430 000) eurot ja laenuintress on 20 041 (2018: 19 322) eurot.

Teise osaniku poolt antud laen on 40 335 (2018: 40 335) eurot ja laenuintress on 1840 (2018: 1776) eurot.

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma ning 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid.

Juhtkonnal ei ole aruande koostamise ajahetkel infot, et koroonaviiruse mõju seaks tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

HC

30.10.2020

Hermitage Eesti OÜ 2019. a majandusaasta aruande allkirjastamine

Hermitage Eesti OÜ tegevjuhtkond on 2019. a majandusaasta aruande heaks kiitnud ja kinnitanud.

Tallinn, 30.10.2020 (kuupäev)



Patrik Pekka Anders Samuelsson
Juhatuse liige

Hermitage Eesti OÜ 2019 Annual Report Signatures

Management Board has been approved Hermitage Eesti OÜ 2019 Annual Report.

Tallinn, 30.10.2020 (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 31.12.2019, 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 ülevaatus 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 olulistes 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hermitage Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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

30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 101 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 630
Kokku	-2 092 123
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 092 123
Kokku	-2 092 123

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 101 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 630
Kokku	-2 092 123
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 092 123
Kokku	-2 092 123

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