

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Hermitage Eesti OÜ

registrikood: 11125986

tänav a nimi ja maja number: Pärnu mnt 14 // Vabaduse väljak 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

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	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	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

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

2021. aastal pole ettevõtte uusi investeeringuid teinud. Ettevõtte tähtsaim investeering on Gate Tallinn, mis on kinnisvaraprojekt Tallinnas.

Hermitage Eesti OÜ majandustegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Näitaja nimetus	Valem	2021	2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / Lühiajalised kohustised	0,99	138,83
Varade puhasrentaablus ROA (%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Varad}) * 100$	6,04	-1,26
Omakapitali puhasrentaablus ROE (%)	$(\text{Puhaskasum} / \text{Omakapital}) * 100$	8,14	-1,74
Võlakordaja	Kohustised / Varad	0,26	0,27

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	866 545	23 323	
Nõuded ja ettemaksed	1	1	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	
Kokku käibevarad	866 546	23 324	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 540 008	3 174 334	2
Kokku põhivarad	2 540 008	3 174 334	
Kokku varad	3 406 554	3 197 658	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	877 306	168	
Muud võlad	877 306	168	6
Kokku lühiajalised kohustised	877 306	168	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	874 138	
Muud võlad	0	874 138	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	874 138	
Kokku kohustised	877 306	874 306	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 500	25 500	4
Ülekurss	130 890	130 890	
Kohustuslik reservkapital	2 550	2 550	
Muud reservid	4 296 960	4 296 960	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 132 548	-2 092 123	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 896	-40 425	
Kokku omakapital	2 529 248	2 323 352	
Kokku kohustised ja omakapital	3 406 554	3 197 658	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initialid / Initials HR
Kuupäev / date 07.10.2022

Arvestus Finants Audit OÜ

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 720	-5 201	5
Ärikasum (kahjum)	-3 720	-5 201	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	207 809	-51 218	2
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	428	-572	6
Muud finantstulud ja -kulud	1 379	16 565	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 896	-40 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 896	-40 425	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials AK

Kuupäev / date 07.10.2022

Arvestus Finants Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hermitage Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid 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 omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumenti noteeritud turuhind. Väärtpaberite puhul, millel ei ole noteeritud turuhinda, kasutatakse õiglase väärtused leidmisel alternatiivseid hindamismeetodeid (diskonteeritud rahavood, investeerimisobjekti netovara õiglane väärtus). Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenuid, 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 finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulud

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials HA

Kuupäev / date 07.10.2022

Arvestus Finants Audit OÜ

Tulud kajastatakse netosummas, mis tekivad aktsiate, võlakirjade, optsioonide 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul (alates 2018.aastast), mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu).

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	
	Muud		
31.12.2019		2 937 759	2 937 759
Soetamine		287 793	287 793
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		-51 218	-51 218
31.12.2020		3 174 334	3 174 334
	Muud	Kokku	
31.12.2020		3 174 334	3 174 334
Müük müügihinna või lunastamine		-752 446	-752 446
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		118 120	118 120
31.12.2021		2 540 008	2 540 008

Pikaajalised finantsinvesteeringud õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande 31.12.2021

Netovara õiglasel väärtusel kajastatud finantsinvesteeringud:

Padula Property OÜ: 3 827 eurot (2020: 141 464 eurot)

Chester Universal OÜ: 2 536 181 eurot (2020: 3 032 870 eurot)

2021. aastal real Müük müügihinna või lunastamine toodud summa on väljamakse vabatahtlikust reservkapitalist, mille omanikud olid varasemalt sisse maksnud.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

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.

2020. aastal ei viidud läbi ettevõtte maksude kontrolli ning ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Seisuga 31.12.2021 ei olnud jaotatavat kasumit ning sellest tulenevalt ka võimalikku maksukohustust.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	25 500	25 500
Osade arv (tk)	2	2

Hermitage Eesti OÜ osad jagunevad alljärgnevalt:

- OY Hermitage AB: (91,4%) 23 307 eurot
- Solenet OY: (8,6%) 2 193 eurot

Vastavalt põhikirjale on Hermitage Eesti OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 20 000 eurot ja maksimumsuuruseks 80 000 eurot.

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Auditeerimisteenused	-1 920	-2 880
Raamatupidamisteenused	-1 508	-2 213
Muud	-292	-108
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 720	-5 201

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED

Laenukohustised

Emaettevõtja

31.12.2021 31.12.2020

810 599 0

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Arvestus Finants Audit OÜ

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 119	0
Kokku laenukohustised	874 718	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	809 996
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	64 142
Kokku laenukohustised	0	874 138

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	530 372	259 421	372	789 421	534
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 335	21 929	0	62 264	38
Kokku laenukohustised	570 707	281 350	372	851 685	572

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	789 421	1 008	0	790 429	-405
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 264	0	0	62 264	-23
Kokku laenukohustised	851 685	1 008	0	852 693	-428

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 ettevõttele 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 790 429 eurot (2020: 789 421 eurot) ja laenuintress on 20 169 eurot (2020: 20 574 eurot).

Teise osaniku poolt antud laen on 62 264 (2020: 62 264 eurot) eurot ja laenuintress on 1 855 eurot (2020: 1 878 eurot).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials

Kuupäev / date

Handwritten signature and date: 07.10.2022

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise ajaks on investorid alustanud ühe investeerimisobjekti, Padula Properties OÜ, vabatahtlikku likvideerimismenetlust kuna temale kuulunud maa oli müüdud. Antud tegevused ei mõjuta 31. detsembril 2021 lõppenud aruannet.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initsiaalid / Initials fm

Kuupäev / date 07.10.2022

Arvestus Finants Audit OÜ

Hermitage Eesti OÜ 2021. a majandusaasta aruande allkirjastamine

Hermitage Eesti OÜ tegevjuhtkond on 2021. a majandusaasta aruande heaks kiitnud ja kinnitanud.

Tallinn, 6.10.2022 (kuupäev)



Patrik Pekka Anders Samuelsson
Juhatuselige



Thor Peter Fagermås
Juhatuselige

Hermitage Eesti OÜ 2021 Annual Report Signatures

Management Board has been approved Hermitage Eesti OÜ 2021 Annual Report.

Tallinn, 6.10.2022 (date)



Patrik Pekka Anders Samuelsson
Member of the Management Board



Thor Peter Fagermås
Member of the Management Board

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hermitage Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hermitage Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 10.

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 ülevaatuses töövõtte 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 olulistest 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 töövõtte. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Hermitage Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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

07.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 132 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 896
Kokku	-1 926 652
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 926 652
Kokku	-1 926 652

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Oy Hermitage Ab		Soome	25500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	pekka.samuelsson@hermitage.fi