

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Hermann OÜ

registrikood: 16245761

tänavanimi, maja number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: ahti@avalon.ee

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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Hermanni OÜ registreeriti äriregistris 04.06.2021.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraala tegevus. Tegeletakse korterelamu K. A. Hermanni 8a arendamisega. Hermanni tänav asub Tallinna tuisksoonel Kadrioru ja Kesklinna piiril. Hermanni 8a uued korterid paiknevad vaikselt tupiktänaval. Kõik vajalik on vaid paari minuti kaugusel – naabruses on bussijaam, peagi uuenev Keskurg, Ülemiste linnak ja Sikupilli keskus. Ühistranspordi peatused on mugavas läheduses ning keslinna jõudmiseks piisab vaid 5-minutilise jalutuskäigust. Arenev piirkond toob veelgi rohkem võimalusi - häid toidukohti, kaubandust ja meelelahutust. Antud perioodil käivitati ehitustööd ning 2023. aasta kevadel valmivad Kesklinna ja Kadrioru piiril uued 1-3 toalised korterid 22 parkimiskoha ja turvalise rattaparklaga. Järele on jäänud viimased 6 korterit, vaata lähemalt <https://hermanni8a.ee>. Interjööri puhul on arvestatud, et ka väiksemad ruumid oleksid võimalikult funktsionaalsed, mugavad ja valgusküllased. Majal on väga suur peidus sisehoov, kus on lisaks puhkealale ka pinksilaud. Võlaõiguslike tehingute vormistamine toimub jooksvalt uute klientide tekkimisel ja asjaõiguslikud tehingud suvel 2023.

Seoses aruandeperioodil toimunud projekteerimise ja ehitusega kujunes perioodi tulemiks kahjum summas 36 546 eurot ning omakapital jäi alla miinimumnõuete. Omakapital viiakse kooskõlla ja kahjum plaanitakse katta järgnevate perioodide tulude arvelt. Ettevõttes töötajaid ei ole ja juhatusele tasu ei makstud.

Finantssuhtarvud

	2022	2021
Võlakordaja	1	1
ROA (%)	-1	-2
ROE (%)	70	116

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Võlakordaja = kohustised/ varad kokku

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216 927	99 622	
Nõuded ja ettemaksed	83 479	3 893	2
Varud	2 248 809	912 357	3
Kokku käibevarad	2 549 215	1 015 872	
Kokku varad	2 549 215	1 015 872	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 000 000	0	4,8
Võlad ja ettemaksed	627 459	22 599	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 627 459	22 599	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	973 640	1 000 000	4
Võlad ja ettemaksed	0	8 611	
Kokku pikaajalised kohustised	973 640	1 008 611	
Kokku kohustised	2 601 099	1 031 210	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 838	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36 546	-17 838	
Kokku omakapital	-51 884	-15 338	
Kokku kohustised ja omakapital	2 549 215	1 015 872	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	04.06.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	0	1 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 161	-10 227	6
Ärikasum (kahjum)	-20 161	-9 227	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-16 389	-8 611	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-36 546	-17 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36 546	-17 838	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hermanni OÜ 2022. majandusaasta raamatupidamise aruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha pangas.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenuintressid kapitaliseeritakse alates ehitusloa saamisest ja kajastatakse varude all.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulusse kandmisel kas FIFO või kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varudena on aruandes kajastatud arendatavat kinnisvara müügiks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu 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.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet. Intressikulu tekib ettevõtte põhitegevuse finantseerimiseks võetud laenudest.

Seotud osapooled

Osaühing käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	83 479	83 479	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 479	83 479	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 893	3 893	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 893	3 893	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	2 248 809	912 357
Lõpetamata ehitised	2 248 809	912 357
Kokku varud	2 248 809	912 357

Varudena on kajastatud müügi eesmärgil ehitatavat kortermaja. 2022 aastal allahindlusi ei tehtud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud grupi omanikelt	1 000 000	1 000 000			10%	EUR	30.11.2023	8
Lühiajalised laenud kokku	1 000 000	1 000 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	973 640	0	973 640	0	7,53%	EUR	15.04.2024	
Pikaajalised laenud kokku	973 640	0	973 640	0				
Laenukohustised kokku	1 973 640	1 000 000	973 640	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud grupi omanikelt	1 000 000	0	1 000 000	0	10%	EUR	30.11.2023	8
Pikaajalised laenud kokku	1 000 000	0	1 000 000	0				
Laenukohustised kokku	1 000 000	0	1 000 000	0				

Laen omanikult on väljastatud tagatiseta. Pangalaenu tagatiseks on kinnistu aadressil K. A. Hermanni 8a, Tallinn, bilansilise maksumusega 910 520 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	132 159	132 159	0	
Muud võlad	113 729	113 729	0	
Intressivõlad	113 729	113 729	0	8
Saadud ettemaksed	381 571	381 571	0	
Tulevaste perioodide tulud	381 571	381 571	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	627 459	627 459	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	679	679	0	
Maksuvõlad	1 920	1 920	0	
Muud võlad	8 611	0	8 611	
Intressivõlad	8 611	0	8 611	
Saadud ettemaksed	20 000	20 000	0	
Tulevaste perioodide tulud	20 000	20 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 210	22 599	8 611	

Tulevaste perioodide tulu real kajastatakse saadud ettemaksed tulevastelt korteriomanikelt.

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	04.06.2021 - 31.12.2021
Energia	598	609
Elektrienergia	460	609
Soojusenergia	138	0
Veevarustusteenused	213	0
Uurimis- ja arengukulud	767	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 762	0
Turundus ja reklaam	3 473	8 900
Juriidilised kulud, riigilõivud ja õigusabi	5 472	18
Raamatupidamisteenused	3 650	700
Muud	2 226	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 161	10 227

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2022	04.06.2021 - 31.12.2021
Intressikulu laenudelt	16 389	8 611
Kokku intressikulud	16 389	8 611

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	FinansReal OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 000 000	0	
Kokku laenukohustised	1 000 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	110 267	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	110 267	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 000 000	
Kokku laenukohustised	0	1 000 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	8 611	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	8 611	

LAENUKOHUSTISED	04.06.2021	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 000 000	1 000 000	8 611	5
Kokku laenukohustised	0	1 000 000	1 000 000	8 611	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 000 000	0	0	1 000 000	101 656	5
Kokku laenukohustised	1 000 000	0	0	1 000 000	101 656	

2021 aastal intresse ei kapitaliseeritud. 2022 aastal kapitaliseeriti intresse summas 85 267 eurot.
2022 aastal juhtkonnale tasusid ei arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Hermanni OÜ (registrikood: 16245761) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AHTI KIILI	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hermanni OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Hermanni OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, 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 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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 Hermanni OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Hermanni OÜ (registrikood: 16245761) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36 546
Kokku	-54 384
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-54 384
Kokku	-54 384

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing FinansReal	12205776	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ahti@avalon.ee