

AS Perfekta Eesti
konsolideeritud aruanne 2008

aruandeaasta algus:	01.01.2008
aruandeaasta lõpp:	31.12.2008
ärinimi:	AS Perfekta Eesti
registrikood:	10097911
tänav:	Kreutzwaldi
maja:	24
linn:	Tallinn
postisihthumber:	10147
maakond:	Harjumaa
telefon:	+372 6 421 140
faks:	+372 6 421 570
e-posti aadress:	polov@hot.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (kroonides).....	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides).....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	11
Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2. Tehingud seotud osapooltega (kroonides).....	14
Lisa 3. Muud pikaajalised väärtpaberid (kroonides).....	14
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud (kroonides).....	15
Lisa 5. Materiaalne põhivara (kroonides).....	15
Lisa 6. Maksud (kroonides).....	16
Lisa 7. Nõuded ja kohustused (kroonides).....	16
Lisa 8. Renditulu (kroonides).....	16
Lisa 9. Muud äritulud (kroonides).....	17
Lisa 10. Muud tegevuskulud (kroonides).....	17
Lisa 11. Muud ärikulud (kroonides).....	17
Lisa 12. Potentsiaalne tulumaksukohustus.....	18
Lisa 13. Konsolideeriva üksuse konsolideerimata aruanne	19
KONSOLIDEERITUD ARUANDE ALLKIRJAD.....	23
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	24
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	25
AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI.....	26
TEGEVUSALADE LOETELU EMTAK JÄRGI.....	27

TEGEVUSARUANNE

AS Perfekta Eesti tegeleb enda kinnisvara üürimise ja käitusega, mis EMTAK klassifikatsiooni järgi paigutub koodi 68201 (enda või renditud kinnisvara üürimine ja käitus) alla.

2008.a. aastal oli Perfekta Eesti AS käive koos tütarettevõtetega 1,3 miljonit krooni.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad tütarettevõtted Perfekta Rakvere AS ja Perfekta Sikupilli AS, mis tegutsevad emaettevõttega samal alal ning Perfekta Haldus OÜ, kus aruandeaastal tegevust ei toimunud. Tütarettevõtted on omandatud 2003 ja 2004 aastal ning on 100% Perfekta Eesti AS omanduses.

Firma arendustegevus on 2008.aastal uute investeerimisvõimaluste otsimisele. Vabade vahendite investeerimisele fondidesse lõpetati maikuus ja mindi üle tähtajalistele hoiustele, riskide hajutamise eesmärgil kahes suurimas pangas. Ruumide rekonstrueerimisse investeeriti minimaalselt, eeskätt ruumide hoolduse ja remondi vajadusi arvestades. Uute investeerimisvõimaluste leidmise eesmärgil olid ette võetud komanderingud ja messide külastused Hiinas ja Lätis, tehti pakkumisi uute kinnisvaraobjektide ostmiseks Tallinnas, astuti Eesti väikeste ja keskmiste ettevõtete Liitu, osaleti GILD Bankersi, Investeerimipanga LHV, Investeerimispanga EVLI, Eesti Kaubandus-Tööstuskoja, Investorite Liidu, Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu seminarides ja üritustes. Uurisime uute äriprojektide käivitamist oma vakantsetel pindadel, selleks käisime Saksamaal sarnaste tegevustega tutvumiseks ja pidasime Eestis läbirääkimisi erinevate potentsiaalsete investoritega ja partneritega. Aktiivselt uurisime uute kinnisvaraobjektide ostmist soodsa hinnaga langeval turul. Tegime pakkumisi uute kinnisvaraobjektide ostmiseks Tallinnas, kuid soovitud tulemuseni ei jõudnud. Tegelesime oma tühjalt seisvate või odavalt väljaüüritud ruumide müügiläbirääkimistega. Koostöös kaasomanikega pidasime nõu kommunaaltegevuse reformimiseks, melle tulemusena alates oktoobrist varem meie vastutusalas olnud elektrimajandus ja soojamandus on läinud üle kaasomandis oleva kinnistu Tartu mnt. 43/Fr.R.Kreutzwaldi 24 suurimale tarbijale. Osutasime haldus- ja hooldusteenuseid tütarfirma kinnisvaraobjektidel, kuid seoses majanduskriisiga pidime alates septembrist langetama teenuse hinda. Meie positsioonid ruumide väljaüürimise valdkonnas on veidi halvenenud. Asume odavas hinnasegmendis, mis jääb stabiilseks isegi suure kinnisvaraturu languse puhul. Seoses Tartu mnt. 43 hoone rekonstrueerimisega kaasomaniku poolt oli üürnike tegevus häiritud, mistõttu pidime leppima madalamate üürihindadega kuni ehitustegevuse lõppemiseni septembris 2008. Peale maja valmimist mais 2008 kavatsesime

remontida osa oma ruume ja korrigeerida üürilepingud üüri suurenemise suunas. Kuid samaaegselt suurenes vakantsus büroopindade segmendis nii meil kui ka kesklinnas tervikuna, ning seepärast hindade korrektuur õnnestus vaid väheste klientide üürilepingutes. Oleme uurinud erinevaid investeerimisvõimalusi väljaspool kinnisvarasektorit, kuid reaalse tehinguteni pole jõudnud.

Perfekta Eesti AS on valmis üle elama globaalse majanduskriisi. Firma on tugevalt kapitaliseeritud ja likviidne. Firmal puuduvad pooleliolevad või müümata projektid, pangalaenud, liisingud, käendused, personali koondamisvajadused või muud kriisi aegadel saatuslikud asjaolud. Selleks on plaanis otsida uusi äri võimalusi perspektiivsetel turgudel Aasias ja uurida Eesti kinnisvara halduse-hoolduse-koristuse turgu eesmärgil investeerida ja leida uusi äripartnereid selles tegevusvaldkonnas.

Kinnisvaraturu elavnemisel on kavas müüa mõned Kreutzwaldi 24 väherentaablid äriruumid.

Suhtarvud	2008	2007
Majandusaasta puhaskasum (-kahjum)	1 773 527	1 650 669
Kasumi kasv	7%	-200%
Renditulu	1 342 384	1 407 037
Renditulu kasv (%)	-4,59%	2,42%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	100,75	111,94
ROA (%)	3,36%	3,21%
ROE (%)	3,37%	3,22%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007)/ puhaskasum 2007 * 100
- Renditulu langus (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007)/ müügitulu 2007 * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Boris Polov

Juhatuse liige

19. märts 2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Äriühingu juhatuse liikmena olen vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel, mis on esitatud lehekülgedel 6-22, rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Konsolideeritud aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Perfekta Eesti ja tema tütarettevõtete finantsseisundit, majandustulemust seisuga 31.12.2008 ja rahavoogusid 01.01.2008 – 31.12.2008;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (19.03.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Perfekta Eesti on jätkuvalt tegutsev.

Boris Polov

Juhatuse liige

19. märts 2009

KONSOLIDEERITUD BILANSS (kroonides)

	<u>Lisa</u>	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		1 345 682	1 561 492
Nõuded ja ettemaksud			
Ostjate tasumata summad		193 436	320 100
Muud lühiajalised nõuded	2,7	12 375 206	11 269 667
Tulevaste perioodide kulud		15 075	18 904
Kokku		12 583 717	11 608 671
KÄIBEVARA KOKKU		13 929 399	13 170 163
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3	1 385 117	3 009 866
Pikaajalised nõuded	2,7	29 903 445	27 379 986
Kokku		31 288 562	30 389 852
Kinnisvarainvesteeringud	4	7 498 815	7 655 224
Materiaalne põhivara			
Autod ja muud transpordivahendid	5	115 479	155 079
Inventar	5	20	2 516
Kokku		115 499	157 595
PÕHIVARA KOKKU		38 902 876	38 202 671
VARAD KOKKU		52 832 275	51 372 834
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad hankijatele		87 001	76 794
Võlad töövõtjatele		14 183	10 605
Maksuvõlad	6	21 268	14 460
Tulevaste perioodide tulud		15 800	15 800
Kokku		138 252	117 659
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		138 252	117 659
KOHUSTUSED KOKKU		138 252	117 659
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses		800 000	800 000
Kohustuslik reservkapital		86 337	86 337
Ümberhindluse reserv		162 426	497 105
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		49 871 733	48 221 064
Aruandeaasta kasum		1 773 527	1 650 669
OMAKAPITAL KOKKU		52 694 023	51 255 175
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		52 832 275	51 372 834

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (kroonides)

(skeem 1)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Renditulu	8	1 342 384	1 407 037
Muud äritulud	9	6 748	59 053
Kokku äritulud		1 349 132	1 466 090
Ärikulud			
Kaubad, materjal, teenused		612 767	637 201
Muud tegevuskulud	10	526 782	439 797
Tööjõu kulud			
Palgakulu		200 502	222 113
Sotsiaal-ja töötuskindlustusmaks		68 554	73 811
Kokku		269 056	295 924
Põhivara kulum		198 505	214 175
Muud ärikulud	11	31 369	62 808
Kokku ärikulud		1 638 479	1 649 905
Ärikasum (-kahjum)		-289 347	-183 815
Finantstulud ja -kulud			
intressitulud		1 728 209	1 490 389
muud finantstulud ja -kulud		334 665	344 095
Kokku finantstulud ja -kulud		2 062 874	1 834 484
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 773 527	1 650 669
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 773 527	1 650 669

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-289 347	-183 815
Põhivara kulum	198 505	214 175
Kahjum põhivara müügist	0	26 629
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	130 493	365 527
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 593	-169 907
Saadud intressid	140 241	147 011
Tasutud intressid	0	-5 809
Kokku rahavood äritegevusest:	200 485	393 811
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara müük	0	76 271
Muude finantsinvesteeringute soetus	-77 334	-1 289 399
Muude finantsinvesteeringute müük	1 698 484	2 137 005
Antud laenud	-3 707 535	-7 453 944
Antud laenu tagasimaks	1 670 090	117 227
Kokku rahavood investeerimistegevusest:	-416 295	-6 412 840
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	944
Laenude tagasimaksed	0	-121 824
Kokku rahavood finantseerimistegevusest:	0	-120 880
RAHAVOOD KOKKU	-215 810	-6 139 909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 561 492	7 701 401
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-215 810	6 139 909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	1 345 682	1 561 492

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Aksia- kapital	Rewerv- kapital	Ümberhindlu se reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	800 000	86337	414 193	48 221 064	49 521 594
Aruandeaasta kasum				1 650 669	1 650 669
Investeeringute korrigeerimine			82 912		82 912
Saldo 31.12.2007	800 000	86 337	497 105	49 871 733	51 255 175
Aruandeaasta kasum				1 773 527	1 773 527
Investeeringute korrigeerimine			-334 679		-334 679
Saldo 31.12.2008	800 000	86 337	162 426	51 645 260	52 694 023

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Perfekta Eesti 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Perfekta Eesti kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Erinevalt varasematest perioodidest on käesolev aruanne koostatud konsolideeritud aruandena, kus konsolideerivaks üksuseks on Perfekta Eesti AS ja konsolideeritavateks Perfekta Haldus OÜ, Perfekta Sikupilli AS ja Perfekta Rakvere AS. Vastavalt on esitatud ka baasaasta näitajad. Perfekta Eesti AS konsolideerimata aruanne on esitatud Lisas 13.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, mille puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga

31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Tütarettevõtete aktsiate ja osade kajastamisel on kasutatud soetusmaksumuse meetodit. Lisaks hindab ettevõtte juhtkond igal bilansipäeval, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse bilansi omakapitali osas ümberhindluse reservis.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel on soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm on hoonetel 2% aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 15 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Erandkorras võib juhatuse otsuse alusel kulusse kanda ka suurema soetusmaksumusega varaobjekti.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Põhivarade amortisatsiooninorm on sõltuvalt kasulikust elueast 20-50%.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina ja rendisummasid kajastatakse perioodi kuludena.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara korrigeeritud soetusmaksumuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga

21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2. Tehingud seotud osapooltega (kroonides)

Seotud osapoolteks loetakse:

1. emaettevõtte ning emaettevõtte osanikud;
2. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. tegev- ja kõrgem juhtkond;
4. eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Saldod seotud osapooltega on järgmised:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
		Nõuded	Nõuded
Perfekta Dienstleistungen Betriebsverwaltungsgesellschaft GmbH	Kontserni kuuluv	31 074 349	29 903 445
OÜ Ecoforce	Ühine omanik	11 158 170	8 112 413
Estinvest GmbH	Ühine omanik	46 132	633 796
Kokku		42 278 651	38 649 654

Lisa 3. Muud pikaajalised väärtpaberid (kroonides)

Pikaajalised finantsinvesteeringutes on kajastatud väärtpaberid õiglase väärtuse meetodil, väärtuse muutusest tingitud kasum või kahjum on kajastatud omakapitali osas ümberhindluse reservi real. Investeeringusportfelli bilansiline väärtus 31.12.2008 oli 1 385 117 krooni.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

	Kinnisvarainvesteering	Kokku
Soetusmaksumus		
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	8 937 992	8 937 992
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	8 937 992	8 937 992
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	8 937 992	8 937 992
Akumuleeritud kulum		
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	1 126 360	1 126 360
Arvestatud kulum	156 408	156 408
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	1 282 768	1 282 768
Arvestatud kulum	156 409	156 409
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	1 439 177	1 439 177
Jääkväärtus		
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	7 811 632	7 811 632
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	7 655 224	7 655 224
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	7 498 815	7 498 815

Lisa 5. Materiaalne põhivara (kroonides)

	Masinad ja seadmed	Autod	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	132 826	344 979	12 500	490 305
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	132 826	344 979	12 500	490 305
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	132 826	197 979	12 500	490 305
Akumuleeritud kulum				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	132 826	32 700	7 500	173 026
Arvestatud kulum		54 300	2 484	56 784
Müük		-44 100		-44 100
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	132 826	42 900	9 984	185 710
Arvestatud kulum		39 600	2 496	42 096
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	132 826	82 500	12 480	227 806
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	0	312 279	5 000	317 279
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	0	302 079	2 516	304 595
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	0	115 479	20	115 499

Lisa 6. Maksud (kroonides)

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	345			6 391
Üksikisiku tulumaks		5 170		1 918
Sotsiaalmaks		16 498		7 903
Ettevõtte tulumaks		1 210		686
Töötuskindlustusmakse		28		129
Kogumispensioni makse		402		
Maksuintressid	92		2 567	
Ettemaksukonto	1603			
Kokku	2040	23 308	2 567	17 027

Lisa 7. Nõuded ja kohustused (kroonides)

Nõuded	Intress	Valuuta	Tähtaeg	31.12.2008		31.12.2007	
				Lühiajaline või intress	Pikaajaline	Lühiajaline või intress	Pikaajaline
Perfekta Dienstleistungen Betriebsverwaltungs- gesellschaft GmbH	4%	EUR	tähtajatu	1 170 904	29 903 445	2 523 459	27 379 986
Estinvest GmbH	4%	EUR	tähtajatu	46 132		633 796	
Ecoforce OÜ	4%	EEK	tähtajatu	11 158 170		8 112 412	
Kokku				12 375 206	29 903 445	11 269 667	27 379 986

Lisa 8. Renditulu (kroonides)

Renditulu		
EMTAK Tegevusala	2008	2007
68201 Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 342 384	418 037
Kokku	1 342 384	418 037
Piirkond	2 008	2007
Eesti	1 342 384	418 037
Kokku	1 342 384	418 037

Lisa 9. Muud äritulud (kroonides)

Muud äritulud		
	2 008	2007
Selgunud eelmiste perioodide tulud	0	30 000
Laekunud ebatõenäolised arved	6 748	16 950
Muud äritulud	0	12 103
Kokku	6 748	59 053

Lisa 10. Muud tegevuskulud (kroonides)

Muud tegevuskulud		
	2 008	2007
Raamatupidamisteenus	82 100	73 100
Koristusteenus	115 689	72 896
Bensiinikulu	37 103	34 391
Komandeeringukulud	10 806	32 820
Sõiduki kasutusrent	0	25 350
Kindlustus	18 665	22 877
Autokulud	8 990	21 422
Maamaks	41 112	15 124
Muud tegevuskulud	212 317	141 817
Kokku	526 782	439 797

Lisa 11. Muud ärikulud (kroonides)

Muud ärikulud		
	2 008	2007
Lootusetud arved	0	12 191
Kahjum põhivara müügist	0	26 629
Kahjum valuutakursi muutusest	5 864	5 809
Makstud trahvid ja viivised	16 530	7 546
Maksuviivised	0	1 725
Muud ärikulud	8 975	8 908
Kokku	31 369	62 808

Lisa 12. Potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 51 645 260 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 10 845 505 krooni. Maksimaalselt saab välja maksta dividende summas 40 799 755 krooni.

Lisa 13. Konsolideeriva üksuse konsolideerimata aruanne

Perfekta Eesti AS Bilanss (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
KÄIBEVARA		
Raha ja pangakontod	1 225 662	1 450 540
Nõuded ja ettemaksud		
Ostjate tasumata summad	134 868	198 123
Muud lühiajalised nõuded	12 378 993	11 278 168
Tulevaste perioodide kulud	13 895	17 144
Kokku	12 527 756	11 493 435
KÄIBEVARA KOKKU	13 753 418	12 943 975
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	5 840 000	5 840 000
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1 385 117	3 009 866
Pikaajalised nõuded	29 903 445	27 379 986
Kokku	37 128 562	36 229 852
Kinnisvarainvesteeringud	2 514 760	2 571 413
Materiaalne põhivara		
Autod ja muud transpordivahendid	115 479	155 079
Kokku	115 479	155 079
PÕHIVARA KOKKU	39 758 801	38 956 344
VARAD KOKKU	53 512 219	51 900 319
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
KOHUSTUSED		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Võlad ja ettemaksed		
Võlad hankijatele	69 370	64 701
Võlad töövõtjatele	10 605	10 605
Maksuvõlad	21 390	17 276
Tulevaste perioodide tulud	15 800	15 800
Muud lühiajalised võlad	0	28 391
Kokku	117 165	136 773
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	117 165	136 773
KOHUSTUSED KOKKU	117 165	136 773
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	800 000	800 000
Kohustuslik reservkapital	82 337	82 337
Ümberhindluse reserv	162 426	497 105
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	50 384 104	48 645 358
Aruandeaasta kasum	1 966 187	1 738 746
OMAKAPITAL KOKKU	53 395 054	51 763 546
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	53 512 219	51 900 319

Perfekta Eesti AS Kasumiaruanne (kroonides)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Renditulu		1 127 082	1 092 040
Muud äritulud		6 748	59 053
Kokku äritulud		1 133 830	1 151 093
Ärikulud			
Kaubad, materjal, teenused		612 767	642 244
Muud tegevuskulud		327 104	257 884
Tööjõu kulud			
Palgakulu		127 860	172 402
Sotsiaal-ja töötuskindlustusmaks		44 580	57 407
Kokku		172 440	229 809
Põhivara kulum		96 253	96 252
Muud ärikulud		21 377	22 672
Kokku ärikulud		1 229 941	1 248 861
Ärikasum (-kahjum)		-96 111	-97 768
Finantstulud ja -kulud			
intressitulud		1 728 496	1 491 394
muud finantstulud ja -kulud		333 802	345 120
Kokku finantstulud ja -kulud		2 062 298	1 836 514
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 966 187	1 738 746
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 966 187	1 738 746

Perfekta Eesti AS Rahavood (kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-96 111	-97 768
Põhivara kulum	96 253	96 252
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	66 504	224 174
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 783	-102 925
Saadud intressid	139 379	147 011
Muud finantstulud		0
Kokku rahavood äritegevusest:	214 808	266 744
Rahavood investeerimistegevusest		
Muude finantsinvesteeringute soetus	-77 334	-1 289 399
Muude finantsinvesteeringute müük	1 698 484	2 137 005
Antud laenud	-3 707 535	-7 453 944
Antud laenu tagasimaks	1 675 090	109 314
Kokku rahavood investeerimistegevusest:	-411 295	-6 497 024
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laenude tagasimaksed	-28 391	-454
Ümberhinluse reserv	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest:	-28 391	-454
RAHAVOOD KOKKU	-224 878	-6 230 734
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 450 540	7 681 274
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-224 878	-6 230 734
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	1 225 662	1 450 540

Perfekta Eesti AS Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Aktsia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Ümberhindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	800 000	82 337	414 193	48 645 358	49 941 888
Aruandeaasta kasum				1 738 746	1 738 746
Investeeringute korrigeerimine			82 912		82 912
Saldo 31.12.2007	800 000	82 337	497 105	50 384 104	51 763 546
Aruandeaasta kasum				1 966 187	1 966 187
Investeeringute korrigeerimine			-334 679		-334 679
Saldo 31.12.2008	800 000	82 337	162 426	52 350 291	53 395 054

KONSOLIDEERITUD ARUANDE ALLKIRJAD

AS Perfekta Eesti juhatus koostas käesoleva majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud aastaaruandest koos lisadega, ning esitas need audiitorile ja seejärel nõukogule.

AS Perfekta Eesti nõukogu on juhatuse poolt koostatud aruanded ja audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ning on nii majandusaasta aruande kui juhatuse poolt esitatud kasumi jaotamise ettepaneku muudatusteta heaks kiitnud nende esitamiseks aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks.

AS Perfekta Eesti juhatus:

Boris Polov	Juhatus liige	_____	19. märts 2009
-------------	---------------	-------	----------------

AS Perfekta Eesti nõukogu:

Matthias Kühn	Nõukogu esimees	_____	19. märts 2009
---------------	-----------------	-------	----------------

Mati Ivask	Nõukogu liige	_____	19. märts 2009
------------	---------------	-------	----------------

Diana Polov	Nõukogu liige	_____	19. märts 2009
-------------	---------------	-------	----------------

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Perfekta Eesti aktsionäridele

Olen auditeerinud Aktsiaseltsi Perfekta Eesti konsolideerimisgrupi (edaspidi „kontsern”) 31.detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6 kuni 22. Nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab emaettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Olen seisukohal, et ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab konsolideerimisgrupi bilansi mahuks 52 832 275 EEK ja kasumiks 1 773 527 EEK, kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31.12.2008 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas,
19.03.2009

Asta Vihvelin
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	49 871 733
Aruandeaasta kasum	1 773 527
Kokku jaotamiskõlblikku kasumit	51 645 260

Juhatus teeb omanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgmiselt:

Dividendideks 10 000 000 krooni

Boris Polov

Juhatuse liige

19. märts 2009

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Aadress	Isikukood/ Reg. nr.	Aktsiate arv	Aktsiate nimiväärtus	
1. Perfekta Dienstleistungen Consulting GMBH	Schuize-Delitzh Str. 6 Burwedel, X, Saksamaa	HRB2216	560	1 000	70%
2. Boris Polov	Kreutzwaldi 24-1, 10147 Tallinn	36708042740	240	1 000	30%

TEGEVUSALADE LOETELU EMTAK JÄRGI

EMTAK 68201 Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus 1 342 384 EEK

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10097911	Perfekta Eesti Aktsiaselts	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	perfekta.eesti@mail.ee
Elektronposti aadress	polov@hot.ee
Mobiiltelefon	+372 5057633

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1342384	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Perfekta Eesti Aktsiaselts (registrikood: 10097911) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Asta Vihvelin (Audiitor) - kinnitanud 17.12.2009

Boris Polov (Juhatuses liige) - kinnitanud 16.12.2009