

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osühing PAEKO

registrikood: 10042666

tänava/talu nimi, Peterburi tee 34
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6380522

e-posti aadress: igorba@me.com

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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Kasutusrent	9
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Muud ärikulud	15
Lisa 19 Intressikulud	15
Lisa 20 Intressitulud	15
Lisa 21 Tulumaks	15
Lisa 22 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Osaühingu PAEKO põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201).

Osaühingu PAEKO majandusaasta müügitulu moodustas 724.7 tuh.euro.

Tähelepanu pöörati eelkõige äritegevuse kindlustamisele Eesti kinnisvaraturul.

Võttes arvesse äri-ja finantskeskkonna prognoose järgnevas aastaks osaühingu põhieesmärkideks on positsiooni tugevdamine.

Peamised finantssuhtarvud:			
	2018	2017	
Müügitulu (euro)	724 692	689 390	
Tulu kasv	5.12%	2.30%	
Puhaskasum (euro)	292 605	298 403	
Puhasrentaablus	40,38%	43.29%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.14	1.91	
ROA	3,50%	4.08%	
ROE	4,81%	5.02%	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:			
<i>* Tulu kasv (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100</i>			
<i>* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100</i>			
<i>* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused</i>			
<i>* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100</i>			
<i>* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100</i>			

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	416 907	329 167	2
Nõuded ja ettemaksed	67 312	31 982	3
Kokku käibevarad	484 219	361 149	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 750 000	6 950 000	5
Materiaalsed põhivarad	122 364	0	6
Kokku põhivarad	7 872 364	6 950 000	
Kokku varad	8 356 583	7 311 149	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	118 136	115 929	8
Võlad ja ettemaksed	307 549	72 772	9
Kokku lühiajalised kohustised	425 685	188 701	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 848 969	1 183 124	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 848 969	1 183 124	
Kokku kohustised	2 274 654	1 371 825	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 294	4 294	12
Kohustuslik reservkapital	7 382	7 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 777 648	5 629 245	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 605	298 403	
Kokku omakapital	6 081 929	5 939 324	
Kokku kohustised ja omakapital	8 356 583	7 311 149	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	724 692	689 390	13
Muud äritulud	13 584	6 730	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-194 936	-200 470	15
Mitmesugused tegevuskulud	-44 276	-48 315	16
Tööjõukulud	-95 353	-89 395	17
Muud ärikulud	-42 967	-2	18
Ärikasum (kahjum)	360 744	357 938	
Intressitulud	30	30	20
Intressikulud	-30 669	-22 065	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	330 105	335 903	
Tulumaks	-37 500	-37 500	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 605	298 403	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu PAEKO poolt on koostatud lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne ning kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest"

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 500 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendimaksed rentnikultelt kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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 20/80 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.

Seotud osapooled

Paeko OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke ;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	416 907	329 167
Kokku raha	416 907	329 167

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 877	30 877	
Ostjatelt laekumata arved	30 877	30 877	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 065	32 065	4
Ettemaksed	4 357	4 357	
Tulevaste perioodide kulud	4 357	4 357	
Muud lühiajalised nõuded	13	13	
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 312	67 312	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 372	25 372	
Ostjatelt laekumata arved	25 372	25 372	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 208	2 208	4
Ettemaksed	4 389	4 389	
Tulevaste perioodide kulud	4 389	4 389	
Muud lühiajalised nõuded	13	13	
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 982	31 982	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		160		128
Käibemaks	25 909	0	0	6 221
Üksikisiku tulumaks		2 424		2 316
Sotsiaalmaks		4 342		4 111
Kohustuslik kogumispension		167		176
Töötuskindlustusmaksed		105		92
Intress		41		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				6
Ettemaksukonto jääk	6 156		2 208	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 065	7 239	2 208	13 050

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	6 600 000
Ostud ja parendused	349 273
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	727
31.12.2017	6 950 000
Ostud ja parendused	842 923
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-42 923
31.12.2018	7 750 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	636 694	607 578
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-194 935	-200 470

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	122 364	122 364
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	122 364	122 364
31.12.2018		
Soetusmaksumus	122 364	122 364
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	122 364	122 364

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	636 694	607 578
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	637 000	607 000
1-5 aasta jooksul	2 548 000	2 428 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 750 000	6 950 000
Kokku	7 750 000	6 950 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	19 574	24 634
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	13 300	14 500
1-5 aasta jooksul	30 000	30 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaardi kohustus	0	0					
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 967 105	118 136	1 848 969		Euro 6 kuu EURIBOR + 1,8%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 967 105	118 136	1 848 969				
Laenukohustised kokku	1 967 105	118 136	1 848 969				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediitkaardi kohustus	77	77				EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	77	77					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 298 976	115 852	1 183 124		Euro 6 kuu EURIBOR + 1,8%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 298 976	115 852	1 183 124				
Laenukohustised kokku	1 299 053	115 929	1 183 124				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	7 750 000	6 950 000
Kokku	7 750 000	6 950 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	269 003	269 003	
Võlad töövõtjatele	4 778	4 778	10
Maksuvõlad	7 239	7 239	4
Muud võlad	1 630	1 630	
Intressivõlad	1 630	1 630	
Saadud ettemaksed	24 899	24 899	
Muud saadud ettemaksed	24 899	24 899	
Kokku võlad ja ettemaksed	307 549	307 549	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 708	32 708	
Võlad töövõtjatele	4 526	4 526	10
Maksuvõlad	13 050	13 050	4
Muud võlad	1 039	1 039	
Intressivõlad	1 039	1 039	
Saadud ettemaksed	21 449	21 449	
Muud saadud ettemaksed	21 449	21 449	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 772	72 772	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	4 448	4 132	
Puhkusetasude kohustis	330	294	
Kokku võlad töövõtjatele	4 778	4 426	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 856 202	4 742 118
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 214 051	1 185 530
Kokku tingimuslikud kohustised	6 070 253	5 927 648

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	4 294	4 294
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital moodustab 4294 euro ning koosneb kahest osast, s.h. iga osa nimiväärtusega 2147 euro. Osaühing Paeko jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustab 5920253,- euro (31.12.2017 seisuga 5927648,- euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on toodud lisas 10.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	724 692	689 390
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	724 692	689 390
Kokku müügitulu	724 692	689 390
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	636 694	607 578
Hoonehalduse abitegevused	87 998	81 812
Kokku müügitulu	724 692	689 390

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	727
Trahhid, viivised ja hüvitised	13 584	6 003
Kokku muud äritulud	13 584	6 730

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Energia	-111 429	-93 741
Elektrienergia	-88 673	-75 170
Soojusenergia	-22 756	-18 571
Maamaks	-13 211	-13 211
Hoonete kindlustus	-2 528	-3 370
Hoonete ja territooriumi hooldus ja remont	-26 774	-51 297
Kommunaalkulud	-35 209	-32 174
Valvekulud	-5 785	-6 677
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-194 936	-200 470

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-19 574	-24 634
Energia	-1 874	-1 146
Kütus	-1 874	-1 146
Mitmesugused bürookulud	-8 688	-9 534
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 208	-2 225
Varakindlustusmaksed	-2 134	-1 741
Raamatupidamisteenused, audit, juriidilised ja eksperdi kulud	-7 830	-7 610
Reklaam	-1 960	-1 260
Muud	-8	-165
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-44 276	-48 315

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-67 753	-64 062
Sotsiaalmaksud	-27 600	-25 334
Kokku tööjõukulud	-95 353	-89 396
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-42 923	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-44	-2
Kokku muud ärikulud	-42 967	-2

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-30 669	-22 065
Kokku intressikulud	-30 669	-22 065

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	30	30
Kokku intressitulud	30	30

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	150 000	37 500	150 000	37 500
Eesti	150 000	37 500	150 000	37 500
Kokku	150 000	37 500	150 000	37 500

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13	16 620	13	13 033

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	129 726	63 973	109 787	63 509

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	49 600	45 566

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2019

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BERNOVSKI	Juhatuse liige	01.04.2019
VLADIMIR LIBMAN	Juhatuse liige	01.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osühing PAEKO osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osühing PAEKO (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori arvamus, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeauditiitori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

01.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	01.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 777 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 605
Kokku	6 070 253
Jaotamine	
Dividendideks	153 500
Kokku	153 500

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	636694	87.86%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	87998	12.14%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vladimir Libman	35511130336	Saue vald, Harju maakond, Eesti	2147 EUR (Lihtomand)
Igor Bernovski	36205227018	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2147 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6380522
E-posti aadress	info@elai.ee
E-posti aadress	igorba@me.com