

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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: info@elai.ee

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	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
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
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Osaühingu PAEKO põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201).

Osaühingu PAEKO majandusaasta müügitulu moodustas 805,8 tuh.euro.

Tähelepanu pöörati eelkõige äritegevuse kindlustamisele Eesti kinnisvaraturul.

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

Juhatuse hinnangul osaühing on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Peamised finantssuhtarvud:			
	2019	2018	
Müügitulu (euro)	805 754	724 692	
Tulu kasv	11,19%	5,12%	
Puhaskasum (euro)	191 253	292 605	
Puhasrentaablus	23,74%	40,38%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,06	1,14	
ROA	2,31%	3,50%	
ROE	3,21%	4,81%	
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	389 083	416 907	2
Nõuded ja ettemaksed	23 556	67 312	3
Kokku käibevarad	412 639	484 219	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 750 000	7 750 000	5
Materiaalsed põhivarad	117 469	122 364	6
Kokku põhivarad	7 867 469	7 872 364	
Kokku varad	8 280 108	8 356 583	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	137 285	118 136	8
Võlad ja ettemaksed	253 451	307 549	9
Kokku lühiajalised kohustised	390 736	425 685	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 926 772	1 848 969	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 926 772	1 848 969	
Kokku kohustised	2 317 508	2 274 654	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 294	4 294	12
Kohustuslik reservkapital	7 382	7 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 759 671	5 777 648	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 253	292 605	
Kokku omakapital	5 962 600	6 081 929	
Kokku kohustised ja omakapital	8 280 108	8 356 583	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	805 754	724 692	13
Muud äritulud	401	13 584	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-377 043	-194 936	15
Mitmesugused tegevuskulud	-36 467	-44 276	16
Tööjõukulud	-94 883	-95 353	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 895	0	6
Muud ärikulud	0	-42 967	18
Ärikasum (kahjum)	292 867	360 744	
Intressitulud	31	30	20
Intressikulud	-37 183	-30 669	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	255 715	330 105	
Tulumaks	-64 462	-37 500	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 253	292 605	

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, 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.

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 vähendamisena.

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 põhivara 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 rentnikult 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 suurust 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	389 083	416 907
Kokku raha	389 083	416 907

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 875	20 875	
Ostjatelt laekumata arved	20 875	20 875	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Ettemaksed	2 681	2 681	
Tulevaste perioodide kulud	2 681	2 681	
Muud lühiajalised nõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 556	23 556	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		160		160
Käibemaks	0	9 298	25 909	0
Üksikisiku tulumaks		2 300		2 424
Sotsiaalmaks		4 128		4 342
Kohustuslik kogumispension		154		167
Töötuskindlustusmaksed		83		105
Intress		0		41
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		37 530		0
Ettemaksukonto jääk	0		6 156	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	53 653	32 065	7 239

Real "Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad" on kajastatud tulumaks arvestatud aga veel mitte välja makstud dividendidelt.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	6 950 000
Ostud ja parendused	842 923
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-42 923
31.12.2018	7 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2019	7 750 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	699 216	636 694
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-137 629	-109 807

Täiendav info lisas 8.

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
Amortisatsioonikulu	-4 895	-4 895
31.12.2019		
Soetusmaksumus	122 364	122 364
Akumuleeritud kulum	-4 895	-4 895
Jääkmaksumus	117 469	117 469

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	699 216	636 694
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	699 000	637 000
1-5 aasta jooksul	2 796 000	2 548 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 750 000	7 750 000
Kokku	7 750 000	7 750 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
--	------	------

Kasutusrendikulu	0	19 574
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	0	13 300
1-5 aasta jooksul	0	30 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 064 057	137 285	1 926 772		Euro 6 kuu EURIBOR + 1,8%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	2 064 057	137 285	1 926 772				
Laenukohustised kokku	2 064 057	137 285	1 926 772				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	7 750 000	7 750 000
Kokku	7 750 000	7 750 000

Osaühingu poolt on vormistatud hüpoteek kinnistule aadressil Peterburi tee 34, Tallinnas Swedbak AS-i kasuks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 276	23 276	
Võlad töövõtjatele	4 580	4 580	10
Maksuvõlad	53 653	53 653	4
Muud võlad	150 000	150 000	
Intressivõlad	0	0	
Dividendivõlad	150 000	150 000	
Saadud ettemaksed	21 942	21 942	
Muud saadud ettemaksed	21 942	21 942	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 451	253 451	

	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	
Dividendivõlad	0	0	
Saadud ettemaksed	24 899	24 899	
Muud saadud ettemaksed	24 899	24 899	
Kokku võlad ja ettemaksed	307 549	307 549	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	4 250	4 448	
Puhkusetasude kohustis	330	330	
Kokku võlad töövõtjatele	4 580	4 778	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 760 739	4 856 202
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 190 185	1 214 051
Kokku tingimuslikud kohustised	5 950 924	6 070 253

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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 2019 moodustab 5 950 924,- euro (31.12.2018 seisuga 6 070 253,- euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on toodud lisas 10.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	805 754	724 692
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	805 754	724 692
Kokku müügitulu	805 754	724 692
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	699 216	636 694
Hoonehalduse abitegevused	106 538	87 998
Kokku müügitulu	805 754	724 692

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	401	13 584
Kokku muud äritulud	401	13 584

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

	2019	2018
Energia	-118 999	-111 429
Elektrienergia	-92 949	-88 673
Soojusenergia	-26 050	-22 756
Maamaks	-13 211	-13 211
Hoonete kindlustus	-3 853	-2 528
Hoonete ja territooriumi hooldus ja remont	-184 194	-26 774
Kommunaalkulud	-48 856	-35 209
Valvekulud	-7 930	-5 785
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-377 043	-194 936

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-13 711	-19 574
Energia	-1 636	-1 874
Kütus	-1 636	-1 874
Mitmesugused bürookulud	-4 528	-8 688
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 208	-2 208
Varakindlustusmaksed	-2 430	-2 134
Raamatupidamisteenused, audit, juriidilised ja eksperdi kulud	-8 070	-7 830
Reklaam	-3 864	-1 960
Muud	-20	-8
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-36 467	-44 276

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-67 377	-67 753
Sotsiaalmaksud	-27 506	-27 600
Kokku tööjõukulud	-94 883	-95 353
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)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-42 923
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-44
Kokku muud ärikulud	0	-42 967

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-37 183	-30 669
Kokku intressikulud	-37 183	-30 669

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	31	30
Kokku intressitulud	31	30

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	310 582	64 462	150 000	37 500
Eesti	310 582	64 462	150 000	37 500
Kokku	310 582	64 462	150 000	37 500

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	510	15 825	13	16 620

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	129 821	72 369	120 888	63 973

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	48 000	49 600

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast majandusaasta lõppu märtsis 2020.a. jõustusid Eesti Vabariigis ja ka teistes riikides koroonaviiruse levimisega seotud piirangud, mis tõid kaasa majanduse arengu olulise aeglustamise nii Eestis kui ka tervikuna maailmas. Antud hetkel on võimatu ennustada, kuidas muutub ja areneb olukord tulevikus, mis tekitab ebakindlust majandusarengu perspektiivide suhtes. Ettevõtte juhtkond pidevalt monitoorib ja hindab olukorda. Praegu jätkab ettevõtte oma tegevust, täites õigeaegselt kõiki oma kohustusi ja lepingulisi tingimusi. Ettevõtte juhtkond on veendunud, et suudab ettevõtte hädaolukorrast üle kasutades olemasolevaid hüvitusmeetmeid. See järeldus põhineb siiski raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja edasiste sündmuste mõju ettevõtte tegevusele võib tulevikus erineda juhtkonna hinnangust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.10.2020

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BERNOVSKI	Juhatuse liige	30.10.2020
VLADIMIR LIBMAN	Juhatuse liige	30.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing PAEKO osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing PAEKO (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiiri 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 vandeauditiiri 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.

Vandeauditiiri 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 vandeauditiiri aruanne, 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 vandeauditiiri aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiiri 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

Vandeauditiiri number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

30.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	30.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 759 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 253
Kokku	5 950 924
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	699216	86.78%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	106538	13.22%	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