

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osühing PAEKO

registrikood: 10042666

tänavatalu 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	9
Lisa 7 Kasutusrent	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	12
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 17 Tööjõukulud	13
Lisa 18 Intressikulud	14
Lisa 19 Intressitulud	14
Lisa 20 Tulumaks	14
Lisa 21 Seotud osapooled	14
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 23 Ettevõtte jätkusuutlikkus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Osaühingu PAEKO põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201).

Osaühingu PAEKO majandusaasta müügitulu moodustas 795,4 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:			
	2020	2019	
Müügitulu (euro)	795 444	805 754	
Tulu kasv	-1,28%	11,19%	
Puhaskasum (euro)	357 579	191 253	
Puhasrentaablus	44,95%	23,74%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	1,06	
ROA	4,38%	2,31%	
ROE	5,80%	3,21%	
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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	280 714	389 083	2
Nõuded ja ettemaksed	21 888	23 556	3
Kokku käibevarad	302 602	412 639	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 750 000	7 750 000	5
Materiaalsed põhivarad	112 575	117 469	6
Kokku põhivarad	7 862 575	7 867 469	
Kokku varad	8 165 177	8 280 108	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 926 141	137 285	8
Võlad ja ettemaksed	68 857	253 451	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 994 998	390 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 926 772	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 926 772	
Kokku kohustised	1 994 998	2 317 508	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 294	4 294	12
Kohustuslik reservkapital	7 382	7 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 800 924	5 759 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 579	191 253	
Kokku omakapital	6 170 179	5 962 600	
Kokku kohustised ja omakapital	8 165 177	8 280 108	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	795 444	805 754	13
Muud äritulud	0	401	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-224 713	-377 043	15
Mitmesugused tegevuskulud	-30 217	-36 467	16
Tööjõukulud	-103 956	-94 883	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 895	-4 895	6
Ärikasum (kahjum)	431 663	292 867	
Intressitulud	36	31	19
Intressikulud	-36 620	-37 183	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	395 079	255 715	
Tulumaks	-37 500	-64 462	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 579	191 253	

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, määraates 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 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	280 714	389 083
Kokku raha	280 714	389 083

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 900	18 900
Ostjatelt laekumata arved	18 900	18 900
Ettemaksed	2 988	2 988
Tulevaste perioodide kulud	2 988	2 988
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 888	21 888
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 875	20 875
Ostjatelt laekumata arved	20 875	20 875
Ettemaksed	2 681	2 681
Tulevaste perioodide kulud	2 681	2 681
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 556	23 556

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	160	160
Käibemaks	9 969	9 298
Üksikisiku tulumaks	2 522	2 300
Sotsiaalmaks	4 501	4 128
Kohustuslik kogumispension	176	154
Töötuskindlustusmaksed	92	83
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37 530
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 420	53 653

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	7 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2019	7 750 000
31.12.2020	7 750 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	700 445	699 216
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-129 414	-137 629

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	-4 895	-4 895
Muud muutused	1	1
31.12.2020		
Soetusmaksumus	122 364	122 364
Akumuleeritud kulum	-9 789	-9 789
Jääkmaksumus	112 575	112 575

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	700 445	699 216
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	700 000	699 000
1-5 aasta jooksul	2 800 000	2 796 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 750 000	7 750 000
Kokku	7 750 000	7 750 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 926 141	1 926 141	0		Euro 6 kuu EURIBOR + 1,8%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 926 141	1 926 141					
Laenukohustised kokku	1 926 141	1 926 141					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 204	24 204	
Võlad töövõtjatele	5 099	5 099	10
Maksuvõlad	17 420	17 420	4
Muud võlad	0	0	
Dividendivõlad	0	0	
Saadud ettemaksed	22 134	22 134	
Muud saadud ettemaksed	22 134	22 134	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 857	68 857	

	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	
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	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	4 693	4 250
Puhkusetasude kohustis	406	330
Kokku võlad töövõtjatele	5 099	4 580

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 926 802	4 760 739
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 231 701	1 190 185
Kokku tingimuslikud kohustised	6 158 503	5 950 924

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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 6 158 503,- euro (31.12.2019 seisuga 5 950 924,- euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on toodud lisas 11.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	795 444	805 754
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	795 444	805 754
Kokku müügitulu	795 444	805 754
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	700 445	699 216
Hoonehalduse abitegevused	94 999	106 538
Kokku müügitulu	795 444	805 754

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	401
Kokku muud äritulud	0	401

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

	2020	2019
Energia	-105 675	-118 999
Elektrienergia	-84 532	-92 949
Soojusenergia	-21 143	-26 050
Maamaks	-13 211	-13 211
Hoonete kindlustus	-2 800	-3 853
Hoonete ja territooriumi hooldus ja remont	-44 826	-184 194
Kommunaalkulud	-47 418	-48 856
Valvekulud	-10 783	-7 930
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-224 713	-377 043

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-13 315	-13 711
Energia	-1 361	-1 636
Kütus	-1 361	-1 636
Mitmesugused bürookulud	-5 713	-4 528
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-2 208
Varakindlustusmaksed	-1 059	-2 430
Raamatupidamisteenused, audit, juriidilised ja eksperdi kulud	-8 073	-8 070
Reklaam	0	-3 864
Muud	-696	-20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 217	-36 467

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-74 193	-67 377
Sotsiaalmaksud	-29 763	-27 506
Kokku tööjõukulud	-103 956	-94 883
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 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-36 620	-37 183
Kokku intressikulud	-36 620	-37 183

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	36	31
Kokku intressitulud	36	31

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	150 000	37 500	310 582	64 462
Eesti	150 000	37 500	310 582	64 462
Kokku	150 000	37 500	310 582	64 462

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	436	16 882	510	15 825

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	124 182	67 971	129 821	72 369

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	48 000	48 000

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Olulisi sündmusi pärast aruandepäeva võrreldes eelmise perioodiga pole toimunud.

Lisa 23 Ettevõtte jätkusuutlikkus

Seisuga 31. detsember 2020 ületasid osaühingu lühiajalised kohustused käibevara 1623539,- euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele makseraskusi, kuna vastavalt stabiilsetele rahavoogudele suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Negatiivne käibekapital on põhjustatud laenu kohustiste periodiseerimisest, mille tulemusena on lühiajaliste laenukohustustena kajastatud kogu 2021 aasta lepingujärgselt tasumisele kuuluv summa. Käesoleval ajal juhatuse kooskõlastab laenuandjaga lepingu pikendamist ning juhatuse hinnangul lepingu kehtivusaega edukalt pikendatakse veel vähemalt 3.aastaks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2021

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR BERNOVSKI	Juhatuse liige	02.03.2021
VLADIMIR LIBMAN	Juhatuse liige	03.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing PAEKO osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing PAEKO (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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

03.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	03.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 800 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	357 579
Kokku	6 158 503
Jaotamine	
Dividendideks	161 290
Kokku	161 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	700445	88.06%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	94999	11.94%	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