

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Perfekta Eesti Aktsiaselts

registrikood: 10097911

tänavanimi: F. R. Kreutzwaldi tn

maja number: 24

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10147

telefon: +372 5057633

e-posti aadress: polov@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Perfekta Eesti AS asutati 03.09.1996. Perfekta Eesti AS põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Põhitegevusalad

Perfekta Eesti AS koos oma kolme tütarettevõttega: Perfekta Rakvere AS, Perfekta Sikupilli AS ja Perfekta Haldus OÜ moodustavad kontserni. Perfekta Rakvere AS põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine. Perfekta Sikupilli AS põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine. Perfekta Haldus OÜ põhitegevusalaks on sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent.

Realiseerimise netokäive ja kasum

2017.a. aastal kontserni käive oli kokku 58,8 tuhat eurot, netokäibest 100% moodustasid oma ruumide väljaüürimine ja kommunaalteenuste vahendamisega seotud tegevused.

Personal

Töötajaid oli 2017. aastal keskmiselt 3. Tööjõukulud aastal 2017 olid kokku 30 865 eurot, sotsiaalmaksud moodustasid sellest 7 799 eurot ning palgakulu 23 066 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kontsern jätkab äriühingule kuuluvate ruumide rentimist ning uute äriprojektide otsinguid Eestis ja teistes riikides.

Peamised finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud		
Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	58,870	39,823
Käibe kasv /kahanemine %	48%	35%
Puhaskasum/kahjum	-53,542	-88,341
Käibevara	2,363,456	2,381,557
Lühiajalised kohustused	19,888	20,485
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	118,84	116,26
Varad	3,360,210	3,414,349
Ettemaksed	2,306,400	2,363,651
Maksevalmidus	2,87	0,87
Omakapital	3,340,322	3,393,864
Omakapitali kordaja	1	1
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016)/müügitulu 2016* 100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		

Maksevalmiduse kordaja = (käibevara - varud - ettemaksed)/ lühiajalised kohustised
Omakapitali kordaja = vara/ keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 056	17 906	
Nõuded ja ettemaksed	2 306 400	2 363 651	2
Kokku käibevarad	2 363 456	2 381 557	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	996 754	1 032 792	5
Kokku põhivarad	996 754	1 032 792	
Kokku varad	3 360 210	3 414 349	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 888	20 485	6
Kokku lühiajalised kohustised	19 888	20 485	
Kokku kohustised	19 888	20 485	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	51 129	51 129	
Kohustuslik reservkapital	5 262	5 262	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 337 473	3 425 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 542	-88 341	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 340 322	3 393 864	
Kokku omakapital	3 340 322	3 393 864	
Kokku kohustised ja omakapital	3 360 210	3 414 349	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	58 870	39 823	8
Muud äritulud	916	323	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 129	-56 237	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 949	-70 603	9
Tööjõukulud	-30 865	-23 796	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 126	-14 017	
Muud ärikulud	-21 301	-5 306	
Ärikasum (kahjum)	-94 584	-129 813	
Muud finantstulud ja -kulud	41 042	41 472	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-53 542	-88 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 542	-88 341	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-53 542	-88 341	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-94 584	-129 813	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 126	14 017	5
Muud korrigeerimised	20 912	0	
Kokku korrigeerimised	36 038	14 017	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 293	-21 191	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-597	52 984	
Laekunud intressid	0	11	
Kokku rahavood äritegevusest	-13 850	-83 992	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-114 083	
Antud laenude tagasimaksed	50 000	0	
Laekunud intressid	3 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 000	-114 083	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-42 346	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-42 346	
Kokku rahavood	39 150	-240 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 906	258 327	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	39 150	-240 421	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 056	17 906	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	51 129	5 262	3 425 814	3 482 205
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	51 129	5 262	3 425 814	3 482 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-88 341	-88 341
31.12.2016	51 129	5 262	3 337 473	3 393 864
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	51 129	5 262	3 337 473	3 393 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-53 542	-53 542
31.12.2017	51 129	5 262	3 283 931	3 340 322

Perfekta Eesti AS on seisuga 31.12.2017 emiteerinud 800 lihtaktsiat.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

AS Perfekta Eesti 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Perfekta Eesti AS (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Perfekta Haldus OÜ, Perfekta Sikupilli AS ja Perfekta Rakvere AS (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Perfekta Eesti AS konsolideerimata aruanded on esitatud lisades 12-15.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütar-ettevõtted

Tütar-ettevõtteid kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuse meetodil, mille kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on vahemikus 40-50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

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

Kõiki rendilepinguid kajastatakse järjepidevalt kapitalirendi meetodil või kasutusrendi meetodil, vastavalt sellele, millisele rendilepingu definitsioonile rendileping vastab.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Perfekta Eesti AS-ga (edaspidi Grupp) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Grupiga, kui see isik:

- (a) on Grupi või selle emaettevõtte juhatuse liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks ja juhtimiseks, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või osalist mõju Grupi üle.

Grupp on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Grupp on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) ettevõtte valitseva mõju all olev ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Grupi üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Grupi valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Grupi emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Grupi üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 758	3 758	
Ostjatelt laekumata arved	3 758	3 758	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65	65	3
Muud nõuded	2 294 535	2 294 535	
Laenunõuded	2 023 027	2 023 027	
Intressinõuded	271 417	271 417	
Viitlaekumised	91	91	
Ettemaksed	8 021	8 021	
Muud makstud ettemaksed	8 021	8 021	
Muud lühiajalised nõuded	21	21	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 306 400	2 306 400	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 834	6 834	
Ostjatelt laekumata arved	6 834	6 834	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 695	9 695	3
Muud nõuded	2 339 504	2 339 504	
Laenunõuded	2 073 027	2 073 027	
Intressinõuded	266 375	266 375	
Viitlaekumised	102	102	
Ettemaksed	7 618	7 618	
Muud makstud ettemaksed	7 618	7 618	
Muud lühiajalised nõuded			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 363 651	2 363 651	

Laenud on antud seotud isikutele määramata tähtajaks eurodes intressimääraga 2% aastas.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		65		0
Käibemaks	50	278	0	233
Üksikisiku tulumaks		301		268
Erisoodustuse tulumaks	0	106	1 186	0
Sotsiaalmaks		849		950
Kohustuslik kogumispension		27		14
Töötuskindlustusmaksed		49		35
Intress		16		0
Ettemaksukonto jääk	15		8 509	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65	1 691	9 695	1 500

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10855286	Perfekta Rakvere AS	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10872787	Perfekta Sikupilli AS	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10847648	Perfekta Haldus OÜ	Eesti	Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Perfekta Rakvere AS	115 040	115 040
Perfekta Sikupilli AS	255 647	255 647
Perfekta Haldus OÜ	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	373 243	373 243

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	428 183	646 788	1 074 971
Akumuleeritud kulum		-142 247	-142 247
Jääkmaksumus	428 183	504 541	932 724
Ostud ja parendused	11 409	102 675	114 084
Amortisatsioonikulu		-14 017	-14 017
Muud muutused		1	1
31.12.2016			
Soetusmaksumus	439 592	749 463	1 189 055
Akumuleeritud kulum		-156 263	-156 263
Jääkmaksumus	439 592	593 200	1 032 792
Amortisatsioonikulu		-15 126	-15 126
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-20 912	-20 912
31.12.2017			
Soetusmaksumus	439 592	728 549	1 168 141
Akumuleeritud kulum		-171 387	-171 387
Jääkmaksumus	439 592	557 162	996 754

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 870	39 823
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 129	56 237

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 741	14 741	
Võlad töövõtjatele	1 471	1 471	
Maksuvõlad	1 691	1 691	3
Muud võlad	1 985	1 985	
Saadud ettemaksed	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 888	19 888	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 012	12 012	
Võlad töövõtjatele	1 011	1 011	
Maksuvõlad	1 500	1 500	3
Muud võlad	5 312	5 312	
Saadud ettemaksed	650	650	
Tulevaste perioodide tulud	650	650	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 485	20 485	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 627 145	2 669 979
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	656 786	667 494
Kokku tingimuslikud kohustised	3 283 931	3 337 473

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 3283931 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja 2018.a kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	58 870	39 823
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 870	39 823
Kokku müügitulu	58 870	39 823
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	58 870	39 823
Kokku müügitulu	58 870	39 823

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Raamatupidamisteenus	5 308	5 362
Autokulud	4 211	4 117
Konsultatsioonikulud	34 015	34 876
Muud	16 415	26 248
Kokku mitmesugused tegevuskulud	59 949	70 603

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	23 066	17 805
Sotsiaalmaksud	7 799	5 991
Kokku tööjõukulud	30 865	23 796
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Matthias Kühn Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Saksamaa

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 408 282	1 416 244
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	890 037	927 034

2017	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ecoforce OÜ	50 000	2%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	33 000	25 038	33 000	25 038
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 003	204	16 423

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	20 312	20 569

Juhtkonnale arvestatud tasud on esitatud koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte on aruandeaastal seotult osapooltelt soetanud teenuseid 33 000 euro väärtuses. Seotud osapooltele on aruandeaastal müüdud finantsteenuseid 41 041 euro väärtuses.

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	54 243	15 712
Nõuded ja ettemaksed	2 318 541	2 376 623
Kokku käibevarad	2 372 784	2 392 335
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	373 244	373 244
Kinnisvarainvesteeringud	756 382	765 303
Kokku põhivarad	1 129 626	1 138 547
Kokku varad	3 502 410	3 530 882
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	17 093	17 377
Kokku lühiajalised kohustised	17 093	17 377
Kokku kohustised	17 093	17 377
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	51 129	51 129
Kohustuslik reservkapital	5 262	5 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 457 114	3 517 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 188	-60 412
Kokku omakapital	3 485 317	3 513 505
Kokku kohustised ja omakapital	3 502 410	3 530 882

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	38 073	22 705
Muud äritulud	0	323
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 241	-28 654
Mitmesugused tegevuskulud	-54 441	-64 789
Tööjõukulud	-26 513	-19 283
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 922	-7 638
Muud ärikulud	-186	-4 548
Kokku ärikasum (-kahjum)	-69 230	-101 884
Muud finantstulud ja -kulud	41 042	41 472
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 188	-60 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 188	-60 412

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-69 230	-101 884
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 922	7 638
Kokku korrigeerimised	8 922	7 638
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	46 124	-31 082
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-285	7 009
Laekunud intressid	0	11
Kokku rahavood äritegevusest	-14 469	-118 308
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-114 083
Antud laenude tagasimaksed	50 000	0
Laekunud intressid	3 000	33 001
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 000	-81 082
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-42 346
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-42 346
Kokku rahavood	38 531	-241 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 712	257 448
Raha ja raha ekvivalentide muutus	38 531	-241 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 243	15 712

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	51 129	5 262	3 517 526	3 573 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-60 412	-60 412
31.12.2016	51 129	5 262	3 457 114	3 513 505
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-373 244	-373 244
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			253 603	253 603
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	51 129	5 262	3 337 473	3 393 864
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 188	-28 188
31.12.2017	51 129	5 262	3 428 926	3 485 317
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-373 244	-373 244
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			228 249	228 249
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	51 129	5 262	3 283 931	3 340 322

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2021

Perfekta Eesti Aktsiaselts (registrikood: 10097911) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS POLOV	Juhatuse liige	16.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Perfekta Eesti Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme üle vaadanud Perfekta Eesti Aktsiaselts konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuset käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuset käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuset põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Perfekta Eesti Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

Audiitorkontroll OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 274

Mõisa tn 4-2, Tallinn, Harju maakond, 13522

19.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Perfekta Eesti Aktsiaselts (registrikood: 10097911) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	19.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 337 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 542
Kokku	3 283 931

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 337 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 542
Kokku	3 283 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38073	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057633
E-posti aadress	polov@hot.ee