

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Perfekta Eesti Aktsiaselts

registrikood: 10097911

tänav a nimi, maja number: F. R. Kreutzwaldi tn, 24

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10147

telefon: +372 5057633

e-posti aadress: polov@hotmail.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	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 11 Tööjõukulud	17
Lisa 12 Seotud osapooled	17
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

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

2018.a. aastal kontserni käive oli kokku 66,6 tuhat eurot (2017: 58,9), netokäibest 100% moodustasid oma ruumide väljaüürimine ja kommunaalteenuste vahendamisega seotud tegevused.

Personal

Töötajaid oli 2018. aastal keskmiselt 4 (2017: 3). Tööjõukulud aastal 2018 olid kokku 30 044 eurot (2017: 30 865), sotsiaalmaksud moodustasid sellest 7 610 eurot (2017: 7 799) ning palgakulu 22 434 eurot (2017: 23 066).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Peamised finantssuhtarvud

Peamised finantssuhtarvud		
Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu	66,587	58,870
Käibe kasv /kahanemine %	13%	48%
Puhaskasum/kahjum	-43,419	-53,542
Käibevara	2,318,973	2,363,456
Lühiajalised kohustused	23,625	19,888
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	98,16	118,84
Varad	3,320,528	3,360,210
Nõuded ja ettemaksed	2,318,973	2,306,400
Maksevalmidus	0,58	2,87
Omakapital	3,296,903	3,340,322
Omakapitali kordaja	1	1
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017)/müügitulu 2017* 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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 732	57 056	
Nõuded ja ettemaksed	2 318 973	2 306 400	2
Kokku käibevarad	2 332 705	2 363 456	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	981 872	996 754	5
Materiaalsed põhivarad	5 951	0	6
Kokku põhivarad	987 823	996 754	
Kokku varad	3 320 528	3 360 210	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 625	19 888	7
Kokku lühiajalised kohustised	23 625	19 888	
Kokku kohustised	23 625	19 888	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	51 129	51 129	
Kohustuslik reservkapital	5 262	5 262	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 283 931	3 337 473	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 419	-53 542	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 296 903	3 340 322	
Kokku omakapital	3 296 903	3 340 322	
Kokku kohustised ja omakapital	3 320 528	3 360 210	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	66 587	58 870	9
Muud äritulud	2 519	916	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 815	-27 129	
Mitmesugused tegevuskulud	-63 683	-59 949	10
Tööjõukulud	-30 044	-30 865	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 058	-15 126	
Muud ärikulud	-385	-21 301	
Ärikasum (kahjum)	-83 879	-94 584	
Muud finantstulud ja -kulud	40 460	41 042	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 419	-53 542	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 419	-53 542	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-43 419	-53 542	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-83 879	-94 584
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 058	15 126
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 668	0
Muud korrigeerimised	0	20 912
Kokku korrigeerimised	13 390	36 038
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 889	45 293
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 737	-597
Kokku rahavood äritegevusest	-38 863	-13 850
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-6 129	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	1 668	0
Antud laenude tagasimaksed	0	50 000
Laekunud intressid	0	3 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 461	53 000
Kokku rahavood	-43 324	39 150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 056	17 906
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-43 324	39 150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 732	57 056

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	51 129	5 262	3 283 931	3 340 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-43 419	-43 419
31.12.2018	51 129	5 262	3 240 512	3 296 903

Perfekta Eesti AS on seisuga 31.12.2018 emiteerinud 800 lihtaktsiat.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Perfekta Eesti 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi 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 13-16.

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 keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga 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 laekuvas 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 edasiulatavalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5 aastat
Muud masinad ja seadmed	3 - 5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat
Muu materiaalne põhivara	3 aastat

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 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Ülejäänud dividendidele rakendub endiselt määr 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 672	3 672	
Ostjatelt laekumata arved	3 672	3 672	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 858	4 858	3
Muud nõuded	2 302 945	2 302 945	
Laenunõuded	2 023 027	2 023 027	
Intressinõuded	278 877	278 877	
Viitlaekumised	1 041	1 041	
Ettemaksed	7 056	7 056	
Muud makstud ettemaksed	7 056	7 056	
Muud lühiajalised nõuded	442	442	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 318 973	2 318 973	
	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	

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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		61		65
Käibemaks	1 212	663	50	278
Üksikisiku tulumaks		497		301
Erisoodustuse tulumaks		100		106
Sotsiaalmaks		1 180		849
Kohustuslik kogumispension		52		27
Töötuskindlustusmaksed		61		49
Intress		12		16
Ettemaksukonto jääk	3 646		15	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 858	2 626	65	1 691

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	31.12.2017	31.12.2018
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	
31.12.2016			
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
Amortisatsioonikulu		-14 881	-14 881
Allahindlused väärtuse languse tõttu		0	0
Muud muutused		-1	-1
31.12.2018			
Soetusmaksumus	439 592	728 548	1 168 140
Akumuleeritud kulum		-186 268	-186 268
Jääkmaksumus	439 592	542 280	981 872

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 712	58 870
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 815	27 129

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	4 158	1 970	6 128	6 128
Amortisatsioonikulu	-69	-108	-177	-177
31.12.2018				
Soetusmaksumus	4 158	1 970	6 128	6 128
Akumuleeritud kulum	-69	-108	-177	-177
Jääkmaksumus	4 089	1 862	5 951	5 951

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 996	18 996	
Võlad töövõtjatele	1 696	1 696	
Maksuvõlad	2 626	2 626	3
Muud võlad	307	307	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 625	23 625	
	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 888	19 888	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 592 410	2 627 145
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	648 102	656 786
Kokku tingimuslikud kohustised	3 240 512	3 283 931

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 3 240 512 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja 2019.a kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 587	58 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 587	58 870
Kokku müügitulu	66 587	58 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	66 587	58 870
Kokku müügitulu	66 587	58 870

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Raamatupidamisteenus	5 506	5 308
Autokulud	3 571	4 211
Konsultatsioonikulud	35 639	34 015
Muud	18 967	16 415
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 683	59 949

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	22 434	23 066
Sotsiaalmaksud	7 610	7 799
Kokku tööjõukulud	30 044	30 865
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 400 320	1 408 282
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	906 460	890 037

2018	Antud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Ecoforce OÜ	0	2%	EUR	Tähtajatu

2017	Antud laenude tagasimaksud	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

	2018		2017	
	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		15 422		16 003

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	20 637	20 312

Juhtkonnale arvestatud tasud on esitatud koos sotsiaalmaksudega.

Ettevõtte on aruandeaastal seotult osapooltelt soetanud teenuseid 33 000 euro väärtuses. Seotud osapooltele on aruandeaastal müüdud finantsteenuseid 40 460 euro väärtuses.

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 398	54 243
Nõuded ja ettemaksed	2 329 398	2 318 541
Kokku käibevarad	2 341 796	2 372 784
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	373 244	373 244
Kinnisvarainvesteeringud	747 459	756 382
Materiaalsed põhivarad	5 951	0
Kokku põhivarad	1 126 654	1 129 626
Kokku varad	3 468 450	3 502 410
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	20 654	17 093
Kokku lühiajalised kohustised	20 654	17 093
Kokku kohustised	20 654	17 093
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	51 129	51 129
Kohustuslik reservkapital	5 262	5 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 428 926	3 457 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 521	-28 188
Kokku omakapital	3 447 796	3 485 317
Kokku kohustised ja omakapital	3 468 450	3 502 410

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	45 406	38 073
Muud äritulud	2 519	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 348	-17 241
Mitmesugused tegevuskulud	-56 536	-54 441
Tööjõukulud	-25 617	-26 513
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 099	-8 922
Muud ärikulud	-306	-186
Kokku ärikasum (-kahjum)	-77 981	-69 230
Muud finantstulud ja -kulud	40 460	41 042
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 521	-28 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 521	-28 188

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-77 981	-69 230
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 099	8 922
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 668	0
Muud korrigeerimised	2	0
Kokku korrigeerimised	7 433	8 922
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29 603	46 124
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 561	-285
Kokku rahavood äritegevusest	-37 384	-14 469
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6 129	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 668	0
Antud laenude tagasimaksed	0	50 000
Laekunud intressid	0	3 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 461	53 000
Kokku rahavood	-41 845	38 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 243	15 712
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-41 845	38 531
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 398	54 243

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	51 129	5 262	3 457 114	3 513 505
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-37 521	-37 521
31.12.2018	51 129	5 262	3 391 405	3 447 796
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-373 244	-373 244
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			222 351	222 351
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	51 129	5 262	3 240 512	3 296 903

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2021

Perfekta Eesti Aktsiaselts (registrikood: 10097911) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS POLOV	Juhatuse liige	10.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Perfekta Eesti Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme üle vaadanud Perfekta Eesti Aktsiaselts konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20.

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 31.12.2018 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

10.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Perfekta Eesti Aktsiaselts (registrikood: 10097911) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	10.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 283 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 419
Kokku	3 240 512
Jaotamine	
Kokku	3 240 512

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 283 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 419
Kokku	3 240 512

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45406	100.00%	Jah

Sidevahendid

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