

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing PAEKO

registrikood: 10042666

tänava/talu nimi, Peterburi tee 34/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6380982

e-posti aadress: natalia.sumeiko@limestone.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
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 818,4 tuh.euro.

Tähelepanu pööрати 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:			
	2022	2021	
Müügitulu (euro)	818 412	793 741	
Tulu kasv	+3,0%	-0,21%	
Puhaskasum (euro)	620 966	448 425	
Puhasrentaablus	75,80%	56,50%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,60	1,67	
ROA	7,24%	5,39%	
ROE	9,07%	6,94%	
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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	346 322	350 055	2
Nõuded ja ettemaksed	17 645	15 807	3
Kokku käibevarad	363 967	365 862	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 100 000	7 840 000	5
Materiaalsed põhivarad	104 161	112 722	6
Kokku põhivarad	8 204 161	7 952 722	
Kokku varad	8 568 128	8 318 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	145 778	143 144	8
Võlad ja ettemaksed	81 918	75 685	9
Kokku lühiajalised kohustised	227 696	218 829	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 496 663	1 642 441	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 496 663	1 642 441	
Kokku kohustised	1 724 359	1 861 270	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 294	4 294	12
Kohustuslik reservkapital	7 382	7 382	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 211 127	5 997 213	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 966	448 425	
Kokku omakapital	6 843 769	6 457 314	
Kokku kohustised ja omakapital	8 568 128	8 318 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	818 412	793 741	13
Muud äritulud	260 023	90 843	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-248 890	-233 135	15
Mitmesugused tegevuskulud	-20 748	-31 875	16
Tööjõukulud	-108 869	-106 041	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 895	-4 895	6
Muud ärikulud	-19	-7	18
Ärikasum (kahjum)	695 014	508 631	
Intressitulud	26	30	20
Intressikulud	-33 524	-33 979	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	661 516	474 682	
Tulumaks	-40 550	-26 257	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 966	448 425	

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 ettemaksed

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. Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeki ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud dikonteeritud tulumeetodit, kuna ettevõtte omandis olev kinnisvarainvesteering on kasutusel rendileandmise eesmärgiga. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25 aastat

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 rendimaksede 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 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	346 322	350 055
Kokku raha	346 322	350 055

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 169	17 169	
Ostjatelt laekumata arved	17 169	17 169	
Nõuded seotud osapoolte vastu	476	476	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 645	17 645	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 123	13 123	
Ostjatelt laekumata arved	13 123	13 123	
Nõuded seotud osapoolte vastu	424	424	22
Ettemaksed	2 260	2 260	
Tulevaste perioodide kulud	2 260	2 260	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 807	15 807	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		160
Käibemaks	9 541	5 975
Üksikisiku tulumaks	2 998	2 728
Sotsiaalmaks	5 025	4 834
Kohustuslik kogumispension	154	151
Töötuskindlustusmaksed	143	104
Intress		7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 861	13 959

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	7 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2021	7 840 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	260 000
31.12.2022	8 100 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	727 239	725 276
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-148 323	-164 670

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ja hinnangu aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised		
		Ettemaksed	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	122 364		122 364
Akumuleeritud kulum	-9 789		-9 789
Jääkmaksumus	112 575		112 575
Ostud ja parendused		5 042	5 042
Muud ostud ja parendused		5 042	5 042
Amortisatsioonikulu	-4 895		-4 895
31.12.2021			
Soetusmaksumus	122 364	5 042	127 406
Akumuleeritud kulum	-14 684	0	-14 684
Jääkmaksumus	107 680	5 042	112 722
Amortisatsioonikulu	-4 894		-4 894
Muud muutused		-3 667	-3 667
31.12.2022			
Soetusmaksumus	122 364	1 375	123 739
Akumuleeritud kulum	-19 578	0	-19 578
Jääkmaksumus	102 786	1 375	104 161

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	727 239	725 276
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	725 000	725 000
1-5 aasta jooksul	2 900 000	2 900 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	8 100 000	7 840 000
Kokku	8 100 000	7 840 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	-4 428	-13 296
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	0	-14 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 642 441	145 778	1 496 663		Euro 6 kuu EURIBOR +1,8%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 642 441	145 778	1 496 663				
Laenukohustised kokku	1 642 441	145 778	1 496 663				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 785 585	143 144	1 642 441		Euro 6 kuu EURIBOR + 1,8%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 785 585	143 144	1 642 441				
Laenukohustised kokku	1 785 585	143 144	1 642 441				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	8 100 000	7 840 000
Kokku	8 100 000	7 840 000

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 370	23 370	
Võlad töövõtjatele	6 570	6 570	10
Võlad seotud osapooltele	5 660	5 660	22
Maksuvõlad	17 861	17 861	4
Saadud ettemaksed	28 457	28 457	
Muud saadud ettemaksed	28 457	28 457	
muud lühiajalised kohustused		0	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 918	81 918	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 525	26 525	
Võlad töövõtjatele	5 111	5 111	10
Võlad seotud osapooltele	6 770	6 770	22
Maksuvõlad	13 959	13 959	4
Saadud ettemaksed	23 271	23 271	
Muud saadud ettemaksed	23 271	23 271	
Muud lühiajalised kohustused	49	49	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 685	75 685	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	5 495	4 705
Puhkusetasude kohustis	1 075	406
Kokku võlad töövõtjatele	6 570	5 111

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 465 674	5 156 510
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 366 419	1 289 128
Kokku tingimuslikud kohustised	6 832 093	6 445 638

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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 2022 moodustab 6 832 093,- euro (31.12.2021 seisuga 6 445 638,- euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on toodud lisas 11.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	818 412	793 741
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	818 412	793 741
Kokku müügitulu	818 412	793 741
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	727 239	725 276
Hoonehalduse abitegevused	91 173	68 465
Kokku müügitulu	818 412	793 741

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	260 000	90 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	843
Muud	23	0
Kokku muud äritulud	260 023	90 843

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

	2022	2021
Energia	-101 573	-92 423
Elektrienergia	-11 900	-49 684
Soojusenergia	-89 673	-42 739
Maamaks	-13 211	-13 211
Hoonete kindlustus	-2 940	-2 800
Hoonete ja territooriumi hooldus ja remont	-72 729	-73 087
Kommunaalkulud	-52 186	-46 523
Valvekulud	-6 251	-5 091
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-248 890	-233 135

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-4 428	-13 296
Energia	-772	-1 579
Kütus	-772	-1 579
Mitmesugused bürookulud	-2 801	-6 541
Varakindlustusmaksed	-2 592	-1 333
Raamatupidamisteenused, audit, juriidilised ja eksperdi kulud	-9 724	-8 790
Muud	-431	-336
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 748	-31 875

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-81 654	-75 733
Sotsiaalmaksud	-27 215	-30 309
Kokku tööjõukulud	-108 869	-106 042
Töötajate keskmine arv taandatuna 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)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-14	-7
Muud	-5	0
Kokku muud ärikulud	-19	-7

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-33 524	-33 979
Kokku intressikulud	-33 524	-33 979

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	26	30
Kokku intressitulud	26	30

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	234 510	40 550	161 290	26 257
Eesti	234 510	40 550	161 290	26 257
Kokku	234 510	40 550	161 290	26 257

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	476	424
Kokku nõuded ja ettemaksed	476	424
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 660	6 770
Kokku võlad ja ettemaksed	5 660	6 770

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 796	67 766
Kokku müüdnud	65 796	67 766

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 412	89 216
Kokku ostetud	52 412	89 216

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	48 000	48 000

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Olulisi sündmusi pärast aruandepäeva võrreldes eelmise perioodiga pole toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HINDREK AUVÄÄRT	Juhatuse liige	31.05.2023
VLADIMIR LIBMAN	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing PAEKO osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing PAEKO (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 „Vandeauditori 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 vandeauditori 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 lahkneb oluliselt 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

31.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing PAEKO (registrikood: 10042666) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	31.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 211 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	620 966
Kokku	6 832 093

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	727239	88.86%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	91173	11.14%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reval Stone Vara OÜ	12604944	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2147 EUR (Lihtomand)
Vladimir Libman	35511130336	Saue vald, Harju maakond, Eesti	2147 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6380982
E-posti aadress	natalia.sumeiko@limestone.ee