

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

PK Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Pärnu Keskusele Lõunakeskus Tartus, Fama ja Astri kaubanduskeskused Narvas ning Balti Jaama turg, Depoo ja Keskturg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 18 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevatesse äridesse üle 220 miljoni euro.

COVID-19 pandeemia jättis aruandeaastal Pärnu Keskuse tegevusele olulise jälje. Kaubanduskeskused olid 2020.a kevadel ligi 2 kuud suuremas osas suletud. Suvel olukord taastus, sügis oli klientide ja ostude mõistes peaaegu võrreldav pandeemia-eelse perioodiga. Novembrist, pandeemia teise laine algusest, halvenes olukord ning külastajate arv keskuses langes märkimisväärselt.

Pärnu Keskuse põhinäitajad:

	Käive (mln €)	Ostude arv (mln)	Külastajad (mln)
2018. aasta kokku	20,5	1,6	2,9
2019. aasta kokku	21	1,6	2,8
2020. aasta kokku	18	1,2	2,2

PK Arendus OÜ asutati 2011. aasta lõpus eesmärgiga omandada pankrotipesast Pärnu Keskus ning jätkata kaubanduskeskuse poolelijäänud arendust. Pärnu Keskus asub Pärnu südalinnas, läheduses asuvad Kontserdimaja, Bussijaam ning Linnamuuseum, kaubanduskeskus Port Artur. Asukoht on soodne nii autoga kui jalgsi liikujatele. Koos ümbruses asuvate kaubanduspindadega moodustab Pärnu Keskus Martensi väljaku ääres Pärnu südalinna peamise tõmbekeskuse.

2014. aastal valmis Pärnu Keskuse juurdeehitus aadressil Lai tn 5. Selle tulemusena suurenes keskus 15 500 ruutmeetri ni ja tekkis esmakordselt terviklik ja funktsionaalne interjööri lahendus. Uues hoones avasid suurematest üürikest ukseid 3 saaliga Apollo kino ja raamatupood, ABC Supermarketsi toidupood Delice, Euronicsi, Lindexi, Sportlandi kauplused, vanas hoones avas kaupluse maailma juhtiv kiirmoebränd H&M. 2015. aastal avati endise Hawaii Expressi pinnal Petcity lemmikloomakeskus koos kliiniku ja grooming-salongiga, Südameapteek ning Danija jalatsipood.

Keskus sobitub hästi linna kaubanduspilti, enamus keskuse ankurkauplustest ja -teenustest on Pärnus esindatud eksklusiivselt vaid ühes asukohas - Pärnu Keskuses. Pärnu linnavalitsus on tunnustanud valminud Lai 5 hoonet meenetahtluga "Linnaruumi Väärtustaja". Hoone arhitektiks on Ülo Peil.

Pärnu Keskuses töötab ligikaudu 300 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürikestele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini. Aruandeaastal jätkas keskus tehnosüsteemide kaasajastamist ning prügisorteerimissüsteemi ja prügikastide funktsionaalsuse uuendamist.

2020. aastal liikus Euronicsi elektroonikapood Lai 5 hoone kolmandalt korruselt Aida 7 hoone esimese korruse oluliselt suuremale pinnale, mis võimaldas Euronicsil märgatavalt sortimenti laiendada. Lai 5 hoone kolmandal korrusel avas ukseid märguajapood Karupoeg Puhh. Investeeringu ka Aida 7 1. korruse toitlustuspinda, kus avas ukseid Martens Kitchen and Bar. Tallinna Kaubamaja Grupp omandas aruandeaastal ABC Supermarketsi ja selle tõttu kannab senine Delice toidupood 2021.a. algusest kaubamärki Selver. Uus omanik tegi ka märkimisväärse investeeringu toidupoe pinnale.

Astri Grupi digiteemaliste arenduste ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja PK Arendus OÜ osalusel jätkati Astri.ee e-kaubandusplatvormi arendamist. Astri.ee *marketplace* tegi aruandeaastal suure hüppe edasi, kasvades rohkem kui kolmekordselt. Samuti jätkus Astri Grupi keskusteüleste digilahenduste arendamine.

Covid-19 pandeemia on väldanud üle aasta. Käesoleva aastaaruande lõpetamise ajal on kaubanduskeskused teistkordselt suuremas osas suletud. Kui 2020.a esimese poolaasta lõpuks saadi olukord Eestis kontrolli alla, siis juba toona prognoositud viiruse teine laine on tegelikkuses oluliselt jõulisemana väljendunud ja alates 2020.a hilissügisest kaubandussektorile märgatavat mõju avaldanud. Löögi alla sattusid eelkõige meelelahutus, toitlustus ja traditsiooniline moe- ning jalatsikaubandus, vähem kannatada said elektroonika- ja kodukaupade poed. Ka ehituspoodidele on kriis keskmisest väiksemat mõju avaldanud.

Kui juba varasemalt oli kaubanduskeskuste ärimudel muutumises, siis pandeemia kiirendas seda veelgi. Kaubanduskeskused ei konkureeri enam ainult omavahel, vaid võistlevad klientide tähelepanu ja aja nimel kõikide eluvaldkondadega kõikides kanalites. Kriis on näidanud, kui oluline on keskuse üürilute diversifitseeritus valdkondade lõikes.

Aruandeaastal oli Eesti majanduslangus 2,9%. Kahanemine oli Euroopa Liidu keskmisest kaks korda väiksem. Eesti majandust toetas lähimate kaubanduspartnerite vastupidavus, samuti olid siseriiklikud piirangud majandustegevusele ja inimeste liikumisele Eestis Euroopa Liidu võrdluses leebemad. Rahandusministeeriumi kevadise majandusprognoosi järgi kujuneb 2021.a majanduskasvuks 2,5%, 2022. aastal on oodata 4,8% suurst SKP reaalkasvu. Eesti Pank on oma prognoosis pisut optimistlikum vastavalt 2,7% ja 5% kasvunumbritega.

2021. aasta esimeses pooles takistavad majanduse taastumist endiselt tegevus- ja liikumiskiirangud. Teise poolaasta kiirel majanduskasvul on kaks põhiallikat: piirangute kaotamine ja tarbimise ajutine järsk kasv teisest pensionisambast väljavõetud raha toel. Hüppeliselt suurenev majapidamiste kasutatav tulu kajastub ka suuremates tarbimiskulutustes ning annab majandusele teisel poolaastal ajutise tugeva tõuke. Kui nakkusohu taandub, peaksid 2021. aastal kasvu näitama pea kõik tegevusalad ning majanduse kriisieelne tase võib olla saavutatav aasta lõpuks. Sotsiaalses plaanis on kriitilise tähtsusega välisturismi taastumine, mis jääb prognoosi kohaselt 2022. aastasse. Majanduse väljavaatega seotud ebakindlus on siiski endiselt suur. Pandeemia ületamise täpne aeg on raskesti ennustatav ja selle mõju majandusele võib oodatust märkimisväärselt erineda.

Kriisi mõju palkadele on olnud tagasihoidlik. Palkakasv on püsinud mõõdukas, umbes 3% juures, ja seda tööpuuduse suurenemisest hoolimata. Seetõttu on majapidamistel olnud võimalik rohkem säästa ja hoiuseid on kuiselt lisandunud kaks korda enam kui enne kriisi. Kasvanud on ka ettevõtete hoiused, mis näitab, et surve palkade langetamiseks püsib tõenäoliselt väike. Kõik see on vesi kaubanduse ja kaubanduskeskuste veskile.

Ärikinnisvaraturul 2020. aastal aktiivsus langes ja paljud projektid pandi ootele. Sektoripõhiselt olid aktiivsemad kontoripindade ja eriti just tööstuspindade valdkonnad. Kaubanduskinnisvara turul olulisi tehinguid ei tehtud, välja arvatud mõningad toidukaupluste kettidega seotud liikumised.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutab oluliselt ka PK Arendus OÜ tegevusi ja kajastub negatiivselt 2020. aasta finantsaruannetes. Hindame, et Covid-19 kriisi mõju ettevõtte tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

PK Arendus OÜ jätkab järgmisel majandusaastal oma põhitegevusega, milleks on Pärnu Keskuse haldamine ja üüriteenuse osutamine.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2020	2019
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-9,8	37,2
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	8,8	57,1
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivad	37,9	37,9
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	62,1	62,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,1	0,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	483 817	256 255	
Nõuded ja ettemaksed	162 804	172 152	2
Kokku käibevarad	646 621	428 407	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	2 014	3
Nõuded ja ettemaksed	11 957	35 937	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 752 466	19 257 857	4
Materiaalsed põhivarad	27 202	37 732	5
Kokku põhivarad	18 793 639	19 333 540	
Kokku varad	19 440 260	19 761 947	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 748 869	579 240	6
Võlad ja ettemaksed	758 579	659 370	8
Kokku lühiajalised kohustised	9 507 448	1 238 610	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 504 280	10 968 660	6
Võlad ja ettemaksed	61 871	67 528	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 566 151	11 036 188	
Kokku kohustised	12 073 599	12 274 798	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 484 649	6 893 444	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 488	591 205	
Kokku omakapital	7 366 661	7 487 149	
Kokku kohustised ja omakapital	19 440 260	19 761 947	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 230 798	1 590 297	10
Muud äritulud	17 358	2 048	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-164 944	-152 389	
Mitmesugused tegevuskulud	-248 346	-320 759	
Tööjõukulud	-104 223	-106 790	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 823	-15 042	5
Muud ärikulud	-606 819	-90 064	13
Ärikasum (kahjum)	108 001	907 301	
Intressitulud	41	32	
Intressikulud	-228 530	-235 095	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-800	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-120 488	671 438	
Tulumaks	0	-80 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 488	591 205	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ PK Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Väheolulise tütarettevõtja Korterühistu Aida 7 kajastamisel on lähtuvalt olulisuse printsiibist rakendatud soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlust kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	5 aastat
Muu inventar, IT seadmed	3 - 5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglases väärtuses. Tulu 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.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2020. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2019. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja

makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2021. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2018 - 2020) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2020 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

PK Arendus OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtja omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	173 110	161 153	11 957	0	
Ostjatelt laekumata arved	220 703	208 746	11 957	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-47 593	-47 593	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16	0	0	7
Muud nõuded	183	183	0	0	
Intressinõuded	33	33	0	0	
Viitlaekumised	150	150	0	0	
Ettemaksed	1 452	1 452	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	828	828	0	0	
Muud makstud ettemaksed	624	624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 761	162 804	11 957	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	206 462	170 525	35 937	0	
Ostjatelt laekumata arved	249 834	213 897	35 937	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-43 372	-43 372	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	139	139	0	0	7
Muud nõuded	175	175	0	0	
Intressinõuded	25	25	0	0	
Viitlaekumised	150	150	0	0	
Ettemaksed	1 313	1 313	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	689	689	0	0	
Muud makstud ettemaksed	624	624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 089	172 152	35 937	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja haldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Korteriühistu Aida 7	2 014	2 014
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 014	2 014

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	19 248 229
Ostud ja parendused	98 679
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-89 051
31.12.2019	19 257 857
Ostud ja parendused	100 803
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-606 194
31.12.2020	18 752 466

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 138 264	1 471 357
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	164 944	152 389

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringute objekte bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Majandusaastal on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	201 703	201 703
Akumuleeritud kulum	-167 151	-167 151
Jääkmaksumus	34 552	34 552
Ostud ja parendused	18 222	18 222
Muud ostud ja parendused	18 222	18 222
Amortisatsioonikulu	-15 042	-15 042
31.12.2019		
Soetusmaksumus	199 255	199 255
Akumuleeritud kulum	-161 523	-161 523
Jääkmaksumus	37 732	37 732
Ostud ja parendused	5 293	5 293
Muud ostud ja parendused	5 293	5 293
Amortisatsioonikulu	-15 823	-15 823
31.12.2020		
Soetusmaksumus	189 420	189 420
Akumuleeritud kulum	-162 218	-162 218
Jääkmaksumus	27 202	27 202

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	8 748 869	8 748 869	0	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 504 280	0	2 504 280	0	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	11 253 149	8 748 869	2 504 280	0		
Laenukohustised kokku	11 253 149	8 748 869	2 504 280	0		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	9 038 489	579 240	8 459 249	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 509 411	0	2 509 411	0	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	11 547 900	579 240	10 968 660	0		
Laenukohustised kokku	11 547 900	579 240	10 968 660	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2020.a. 18 752 466 eurot. Seisuga 31.12.2019.a. oli panditud varade maksumus 19 257 857 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	17 733	0	17 733
Käibemaks	0	24 751	0	8 526
Üksikisiku tulumaks	0	4 885	0	1 992
Erisoodustuse tulumaks	0	266	0	209
Sotsiaalmaks	0	9 778	0	4 319
Kohustuslik kogumispension	0	592	0	262
Töötuskindlustusmaksed	0	603	0	265
Maamaks	0	2 208	0	0
Intress	0	37	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	4		139	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16	60 853	139	33 306

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	115 590	115 590	0	0	
Võlad töövõtjatele	8 114	8 114	0	0	
Maksuvõlad	60 853	60 853	0	0	7
Muud võlad	571 246	571 246	0	0	
Intressivõlad	406 523	406 523	0	0	
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	0	
Muud viitvõlad	64 723	64 723	0	0	
Saadud ettemaksed	64 647	2 776	61 871	0	
Muud saadud ettemaksed	64 647	2 776	61 871	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	820 450	758 579	61 871	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	114 249	114 249	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 240	12 240	0	0	
Maksuvõlad	33 306	33 306	0	0	7
Muud võlad	499 575	499 575	0	0	
Intressivõlad	344 834	344 834	0	0	
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	0	
Muud viitvõlad	54 741	54 741	0	0	
Saadud ettemaksed	67 528	0	67 528	0	
Muud saadud ettemaksed	67 528	0	67 528	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	726 898	659 370	67 528	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 891 329	5 987 719
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 472 832	1 496 930
Kokku tingimuslikud kohustised	7 364 161	7 484 649

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 230 798	1 590 297
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 230 798	1 590 297
Kokku müügitulu	1 230 798	1 590 297
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 138 264	1 471 357
Turundustegevus	83 933	117 287
Muud äritegevust abistavad tegevused	8 601	1 653
Kokku müügitulu	1 230 798	1 590 297

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Tulu sihtfinantseerimisest	8 578	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	8 580	2 012
Muud	200	36
Kokku muud äritulud	17 358	2 048

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	77 919	79 773
Sotsiaalmaksud	26 304	27 017
Kokku tööjõukulud	104 223	106 790
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	606 194	89 051
Trahvid, viivised ja hüvitised	625	995
Muud	0	18
Kokku muud ärikulud	606 819	90 064

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	5 600	0	4 281	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	660	2 676 669	1 640	2 618 376

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Muud laenud	5 131	3 043	EUR	2023

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Muud laenud	30 415	9 381	EUR	2023

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	87 467	0	100 393	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2021

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LOTT	Juhatuse liige	26.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ (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 „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 asjaomast 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 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamust. 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 märkimisväärselt kahtlust 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 arvamust. 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/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditoorttevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, Tartu 50106

26.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	26.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 484 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 488
Kokku	7 364 161
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 264 161
Kokku	7 364 161

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 484 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-120 488
Kokku	7 364 161
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 264 161
Kokku	7 364 161

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1138264	92.48%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	83933	6.82%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee