

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015
aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihthnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

PK Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete gruppi kuuluvad veel Lõunakeskus Tartus ning Fama, Tempo, Astri kaubanduskeskused Narvas ning Balti Jaama turg ja Depoo turg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi hallata enam kui 145 000 m² kaubanduspinda neljas Eesti linnas ning aruandeaastal külastas grupi keskuseid üle 17 miljoni inimese.

PK Arendus OÜ asutati 2011. aasta lõpus eesmärgiga omandada pankrotipesast Pärnu Keskus ning jätkata selle kaubanduskeskuse algsete omanike poolt poolelijäänud arendust. Pärnu Keskus asub Pärnu südalinnas, Port Arturi kaubanduskeskuse naabruses. Läheduses asuvad Kontserdimaja, Bussijaam ning Linnamuuseum. Asukoht on soodne nii autoga kui jalgsi liikujatele. Koos Port Arturiga moodustab Pärnu Keskus Martensi väljaku ääres Pärnu südalinna peamise tōmbekeskuse.

Pärnu Keskus on viimasel paaril aastal olnud koos Tallinna Ülemiste keskusega Eesti parimate kasvunäitajatega kaubanduskeskus.

	Käive (mln €)	Ostude arv (mln)	Külastajad (mln)
2013. aasta kokku	4,8	0,35	0,85
2014. aastakokku	11	0,92	2,0
2015. aasta kokku	17	1,44	2,6

2014. aastal valmis Pärnu Keskuse juurdeehitus aadressil Lai tn 5. Selle tulemusena suurenes keskus 15 000 ruutmeetriini ning tekkis esmakordselt terviklik ja funktsionaalne interjööri lahendus. Uues hoones avas ukse 3 saaliga Apollo kino ja raamatupood, ABC Supermarketsi toidupood Delice, Euronicsi, Denim Dreami, Lindexi, Sportlandi, Skechersi, Sangari ja T- särgi kauplused, Mileedi lilleäri, vanas hoones avas kaupluse maailma juhtiv kiirmoebränd H&M.

Pärnu linnavalitsus tunnustas valminud hoonet meenetahtluga "Linnaruumi Väärtustaja". Lai 5 hoone arhitektiks on Ülo Peil.

2015. aastal avati endise Hawaii Expressi pinnal Petcity lemmikloomakeskus koos kliiniku ja grooming-salongiga, Südameapteek ning endise Benu apteegi pinnal Daniija jalatsipood. Aida 7 hoone 3- korrusel alustati H&M Home kaupluse ehitust.

Pärnu Keskus sobitub hästi linna kaubanduspilti, enamus keskuse ankurkauplustest ja –teenustest on Pärnus esindatud eksklusiivselt vaid ühes asukohas.

Alates 2011. aastast oleme kavandanud e-kaubanduskeskuse ehitamist, kuid seda erinevatel põhjustel edasi lükanud. Aruandeaastal projekt käivitus. Eesmärgiks on anda koostööpartneritele hea lisakanal internetimüügiks ning tugevada Astri Gruppi kuuluvaid keskuseid kiiresti muutuval kaubandusmaastikul. Astri Internet OÜ juhtimisel viidi kõigi Astri Grupi keskuste koduleheküljed ühele platvormile Astri.ee ning jätkati arendustööd e-kaubanduskeskuse loomisel eesmärgiga avada esimene etapp klientidele 2016. aasta kevadel.

2015. aasta turundusplaan ja -eelarve maht olid sarnased eelneva aastaga. Lisaks üürikelt laekuvale turundustasule panustas ettevõtte täiendavalt eesmärgiga elavdada tegevusi Pärnu Keskuse esisel Martensi väljakul. Suvisel perioodil olid Martensi väljakul avatud erinevad atraktsioonid lastele ja noortele. Lisaks toimusid kahel korral aastas hooajalised laadad ning väljak oli kasutuses ka mitme spordiüritusega seoses. Jätkus koostöö Kahe Silla Klubiga, mille kõik viis jooksu läbisid samuti Martensi väljakut ja on juba aastaid pärnakate seas väga populaarsed. Koostöö eest Kahe Silla Klubiga ja Pärnu Jahtklubiga sai Pärnu Keskus Pärnu Spordisõbralikuma ettevõtte 2015 tiitli.

2015. aasta suvekuudel oli eelneva aastaga võrreldes märgata olulist turistide osakaalu tõusu. Selle põhjuseks oli kindlasti 2014. aastal avatud H&M kaupluse hea käivitamine, aga samuti turistidele suunatud aktiivne sooduspakkumiste kampaania hotellides ja spades ning Apollo kino atraktiivne filmide valik.

Aasta kõige suuremaks uuenduseks oli magnetkinkekaartide käibelevõtmine. Magnetkinkekaardid suurendavad oluliselt kliendimugavust kinkekaardi kasutamisel. Esimestel kuudel suurenes kinkekaartide müük ca 15%.

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	2015	2014
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	91,2	-25,3
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	114,2	8,1
Omakapitali määär (%)	Omakapital / koguaktivad	24,9	19,5
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	75,1	80,5
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,4	0,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	32 105	35 322	
Nõuded ja ettemaksed	183 715	171 167	2
Varud	83 333	83 333	5
Kokku käibevara	299 153	289 822	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	0	6
Nõuded ja ettemaksed	40 764	47 042	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 635 370	16 985 001	7
Materiaalne põhivara	125 189	159 232	8
Kokku põhivara	18 803 337	17 191 275	
Kokku varad	19 102 490	17 481 097	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	416 201	671 029	9
Võlad ja ettemaksed	294 130	256 108	10
Kokku lühiajalised kohustused	710 331	927 137	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 558 175	13 103 414	9
Võlad ja ettemaksed	85 826	45 863	10
Kokku pikaajalised kohustused	13 644 001	13 149 277	
Kokku kohustused	14 354 332	14 076 414	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 402 183	3 642 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 343 475	-240 571	
Kokku omakapital	4 748 158	3 404 683	
Kokku kohustused ja omakapital	19 102 490	17 481 097	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 473 364	949 792	12
Muud äritulud	672 053	2 688	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-138 905	-155 824	
Mitmesugused tegevuskulud	-219 509	-147 965	
Tööjõukulud	-60 060	-50 635	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 628	-27 748	8
Muud ärikulud	-220	-493 204	15
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 683 095	77 104	
Intressikulud	-338 266	-313 391	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 354	-4 284	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 343 475	-240 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 343 475	-240 571	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 683 095	77 104	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 628	27 748	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	70	0	
Muud korrigeerimised	-671 773	489 471	
Kokku korrigeerimised	-628 075	517 219	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 274	3 713	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	35 518	-145 786	
Makstud intressid	-297 813	-328 594	
Muud rahavood äritegevusest	-1 360	-4 300	
Kokku rahavood äritegevusest	785 091	119 356	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 272	-46 298	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	617	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-978 596	-4 193 292	7
Laekunud intressid	10	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-988 241	-4 239 581	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 085 000	6 018 364	
Saadud laenude tagasimaksed	-885 067	-1 911 732	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	199 933	4 106 632	
Kokku rahavood	-3 217	-13 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 322	48 915	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 217	-13 593	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 105	35 322	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	3 642 754	3 645 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-240 571	-240 571
31.12.2014	2 500	3 402 183	3 404 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 343 475	1 343 475
31.12.2015	2 500	4 745 658	4 748 158

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

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 aktsiastest 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 aktsiastest 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 väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

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 allahindlus kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse algselt arvele ja kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara 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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustus 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.

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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	222 841	183 077	25 114	14 650	3
Ostjatelt laekumata arved	237 841	198 077	25 114	14 650	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 000	-15 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81	81	0	0	4
Muud nõuded	30	30	0	0	
Intressinõuded	3	3	0	0	
Viitlaekumised	27	27	0	0	
Ettemaksed	1 527	527	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 527	527	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	224 479	183 715	26 114	14 650	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	215 700	169 658	25 114	20 928	3
Ostjatelt laekumata arved	231 236	185 194	25 114	20 928	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 536	-15 536	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	277	277	0	0	4
Muud nõuded	84	84	0	0	
Intressinõuded	7	7	0	0	
Viitlaekumised	77	77	0	0	
Ettemaksed	2 148	1 148	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 148	1 148	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 000	0	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	218 209	171 167	26 114	20 928	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	237 841	231 236	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 000	-15 536	
Kokku nõuded ostjate vastu	222 841	215 700	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-15 536	-10 631	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	7 608	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-15 000	-19 328	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	7 928	14 423	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-15 000	-15 536	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 069	0	10 010
Üksikisiku tulumaks	0	1 126	0	988
Erisoodustuse tulumaks	0	16	0	18
Sotsiaalmaks	0	2 378	0	2 063
Kohustuslik kogumispension	0	168	0	125
Töötuskindlustusmaksed	0	173	0	169
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	384
Ettemaksukonto jääk	81		277	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81	16 930	277	13 757

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	83 333	83 333
Kokku varud	83 333	83 333

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja haldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
Korteriühistu Aida 7	0	2 014	2 014
Kokku	0	2 014	2 014

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	13 281 180
Ostud ja parendused	4 193 292
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-489 471
31.12.2014	16 985 001
Ostud ja parendused	978 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	671 773
31.12.2015	18 635 370

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud	1 332 008	843 157
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	134 806	151 655

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	12 166	12 166	111 515	123 681
Akumuleeritud kulum	-2 756	-2 756	-20 243	-22 999
Jääkmaksumus	9 410	9 410	91 272	100 682
Ostud ja parendused	0	0	86 298	86 298
Muud ostud ja parendused	0	0	86 298	86 298
Amortisatsioonikulu	-2 433	-2 433	-25 315	-27 748
31.12.2014				
Soetusmaksumus	12 166	12 166	197 813	209 979
Akumuleeritud kulum	-5 189	-5 189	-45 558	-50 747
Jääkmaksumus	6 977	6 977	152 255	159 232
Ostud ja parendused	0	0	10 272	10 272
Muud ostud ja parendused	0	0	10 272	10 272
Amortisatsioonikulu	-2 433	-2 433	-41 195	-43 628
Müügid	0	0	-687	-687
31.12.2015				
Soetusmaksumus	12 166	12 166	207 336	219 502
Akumuleeritud kulum	-7 622	-7 622	-86 691	-94 313
Jääkmaksumus	4 544	4 544	120 645	125 189

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Muu materiaalne põhivara	617	0
Kokku	617	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	5 437 451	261 663	5 175 788	0	EUR	15.03.2017
SEB Pank AS	3 211 340	154 538	3 056 802	0	EUR	15.03.2017
Muud laenud	5 325 585	0	5 325 585	0	EUR	2017-2018
Pikaajalised laenud kokku	13 974 376	416 201	13 558 175	0		
Laenukohustused kokku	13 974 376	416 201	13 558 175	0		
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	5 690 049	252 564	5 437 485	0	EUR	15.03.2017
SEB Pank AS	2 668 899	118 465	2 550 434	0	EUR	15.03.2017
SEB Pank AS	300 000	300 000	0	0	EUR	28.02.2015
Muud laenud	5 115 495	0	5 115 495	0	EUR	2016-2018
Pikaajalised laenud kokku	13 774 443	671 029	13 103 414	0		
Laenukohustused kokku	13 774 443	671 029	13 103 414	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglasest väärtusest seisuga 31.12.2015.a. on 18 635 370 eurot. Seisuga 31.12.2014.a. oli panditud varade maksumus 16 883 180 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	136 506	96 506	40 000	0	
Võlad töövõtjatele	6 650	6 650	0	0	
Maksuvõlad	16 930	16 930	0	0	4
Muud võlad	173 859	173 859	0	0	
Intressivõlad	115 783	115 783	0	0	
Muud viitvõlad	58 076	58 076	0	0	
Saadud ettemaksed	46 011	185	45 826	0	
Muud saadud ettemaksed	46 011	185	45 826	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	379 956	294 130	85 826	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	120 819	120 819	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 771	6 771	0	0	
Maksuvõlad	13 757	13 757	0	0	4
Muud võlad	114 761	114 761	0	0	
Intressivõlad	75 330	75 330	0	0	
Muud viitvõlad	39 431	39 431	0	0	
Saadud ettemaksed	45 863	0	41 063	4 800	
Muud saadud ettemaksed	45 863	0	41 063	4 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	301 971	256 108	41 063	4 800	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 796 526	2 721 746
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	949 132	680 437
Kokku tingimuslikud kohustused	4 745 658	3 402 183

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 473 364	949 792
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 473 364	949 792
Kokku müügitulu	1 473 364	949 792
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 332 008	843 157
Hoonehalduse abitegevused	775	1 600
Kaupade vahendamine	4 281	4 169
Turundustegevus	98 150	65 140
Muud äritegevust abistavad tegevused	34 550	32 126
Seadmete rent	3 600	3 600
Kokku müügitulu	1 473 364	949 792

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	671 773	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 664
Muud	280	24
Kokku muud äritulud	672 053	2 688

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	44 887	37 754
Sotsiaalmaksud	15 173	12 881
Kokku tööjõukulud	60 060	50 635
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	71	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	489 471
Trahvid, viivised ja hüvitised	125	3 733
Muud	24	0
Kokku muud ärikulud	220	493 204

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	11 044	2 014	16 842	2 014
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 369	5 311 499	0	5 093 640

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 206	7 490	0	0	369 000	194 911
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 764	0	0	0	1 482 600	1 780 991

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2016

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LOTT	Juhatuse liige	10.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt PK Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

16.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	16.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 402 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 343 475
Kokku	4 745 658
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 745 658
Kokku	4 745 658

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 402 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 343 475
Kokku	4 745 658
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 745 658
Kokku	4 745 658

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1332008	90.41%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	98150	6.66%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	4281	0.29%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	3600	0.24%	Ei

Sidevahendid

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