

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** PAKRI Teadus- ja Tööstuspark OÜ

**registrikood:** 12529763

**tänavatalu nimi,** Kivi tn 12

**maja ja korteri number:**

**linn:** Paldiski linn

**vald:** Lääne-Harju vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 76805

**telefon:** +372 5216858

**e-posti address:** info@pakri.ee

**veebilehe address:** www.pakri.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Konsolideeritud rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 3 Varud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 6 Materiaalsed põhivarad</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 7 Laenukohustised</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 8 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 9 Müügitulu</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 10 Tööjõukulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 11 Seotud osapooled</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 12 Konsolideerimata bilanss</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne</b>	<b>21</b>
<b>Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>22</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>23</b>
<b>Vandeauditori aruanne</b>	<b>24</b>

## Tegevusaruanne

PAKRI Teadus- ja Tööstuspark on pärast eelmise aasta 10 aastat juubelit saanud jõudu ja tuge veelgi juurde.

PAKRI Teadus- ja Tööstuspark OÜ (PAKRI) põhieesmärk on välja ehitada 65ha (2018a kasvas 5ha võrra) suurune tark tööstulinn koos oma targa energiavõrguga, kogu investeeringu potentsiaaliga 500 miljonit eurot. PAKRI arenduse põhifookusvaldkonnaks on energia- ja keskkonnatehnoloogia (lühendatult "rohetehnoloogia", inglise keeles vastavalt "energy and environmental technology", lühendatult "greentech") kompetentsi koondamine ja valdkonna ettevõtetele sünergia pakkumine Eestis ja Põhja-Euroopas.

PAKRI kontseptsioon töötati välja aastal 2007. Vahepeelse perioodil on igapäevaselt tegeletud Targa Tööstuslinna (Smart Industrial City) arendamisega, ol.olevates kolme hoonekompleksides tegutsevate tootmisklientide majutamisega ning kasvatatud kodu- ja välismaiste rohetehnoloogia ettevõtete kliendibaasi.

2018. a. jätkus 65ha suuruse unikaalse ja innovaatilise füüsilise keskkonna PAKRI Tark Tööstuslinn (varem PAKRI Tark Linn, inglise keeles PAKRI Smart Industrial City) ja selle juurde kuuluva oma 75MW taastuenergia tootmise ja võrgu PAKRI Tark Energiavõrk (Inglise keeles PAKRI Smart Grid) realiseerimisega. Soetati kolmas 5500m<sup>2</sup>hoonekompleks ja 4,5ha maaga Tallinna mnt 31, Paldiski kinnistu ja käivitati selle renoveerimine. Rajati samale kinnistule 12 aastat taastuenergiatootust saav 0,95MW päikesepark.

2018a jätkus aasta varem käivitatud „Tesla Country is Estonia“ kampaania (vt [www.teslacountry.com](http://www.teslacountry.com)) järeltegevused ning kordades suurenes energiamahukate ja taastuenergiat hindavate kliendipäringute arv.

Aasta jooksul viidi tulemuslikult lõpuni klientide poolt tellitud 2 rohetehnoloogia tootearendust ja testimist. PAKRI siseselt varem paigaldatud Kivi 12 hooneautomaatika on kokku hoidnud meie tootmisklientidel ca 30% energiakuludest. Varem paigaldatud biomassil toimiv koostootmisjaam, mis muudab hoone välisest energiast autonoomseks, on vajanud täiendavat seadistust ja investeeringuid.

2018 a. lõpuks on PAKRI's 22 tootmisklienti, läbi Tallinn Teaduspark Tehnopolit üle 35 äriteenuste klienti, tootsime taastuenergiast 7200Mwh soojaenergiat ja 65Mwh elektrienergiat. PAKRI kliendid pakuvad tööd ca 60 inimesele.

Aruandeaastal oli kontserni keskmine töötajate arv 5.

PAKRI'le omandati Keskkonnaministeeriumi poolt 2018 aasta keskkonnasõbralik tootmisprotsessi ja rohetehnoloogia arendamise ettevõtte tiitel. PAKRI on vastutustundlik ettevõtte, omades hõbedast kvaliteedimärgist. Nimetatud tunnustus teeb PAKRI'ist esimese vastutustundliku tööstusparki Eestis. 2018ndal aastal jätkati ettevõtte siseselt vastutustundlikkuse arendamist ning selle propageerimisega ka oma klientide ning partnerite seas.

Erakorralise tegevusena mõjutab 2018a lõpliku tulemit suure maaala väljatoomine emaeetvõtte bilansist, mis tekitas 2,8M eur võrra muutust bilansis ning varasematel aastatel turuväärtuse kasvust kogunenud kasumi asendamist kahjumiga. Väljatoomise põhjuseks ettevõtte struktuuri korrastamine (suur maa ala ootas tõstmist eraldi SPV'sse- nagu seda on iga hoonekompleksiga varasemalt tehtud) ning 2018a lõpuks pidime kehtestama kokkulepete alusel detailplaneeringu, mis eeskätt Kaitseministeeriumi-tuulikute vastuseisust on pandud strateegiliselt veel ootele. Kokkuvõttes muutis strateegiline otsus emaeetvõtte konsolideeritud bilansimahtu 1,6M eur võrra.

PAKRI Teadus- ja Tööstuspark OÜ kontserni asutati Pakri Energia OÜ (koondab kõik energia tegemised), Pakri Päike 1 OÜ (päikesepargi SPV) ning kolmanda hoonekompleksi jaoks Pakri Tallinna 31 OÜ. Lisaks kuuluvad Pakri Kivi 12 OÜ ja Pakri Kivi 2 OÜ'le.

Kontserni kogu müügodkäive 2018 oli 553 000 eur, kasum 100 000eur ja bilansimaht 3 337 192eur.

PAKRI nõukogu on kolme liikmeline, kuhu kuuluvad: Sandor Liive, Alar Tamkivi ja Erik Laansoo.

2019ndal aastal jätkatakse PAKRI Tark Tööstuslinna ja PAKRI Tark Energiavõrgu arendamisega ning rohetehnoloogia valdkonda panustamisega ning klientidele sünergia ja äriteenuste pakkumisega. Eesmärk on teostada suure investeering Pakri Tark Energiavõrku.

### PAKRI Teadus- ja Tööstuspark on:

1. Vastutustundlik ettevõtte aastast 2015
2. 2018 aasta Keskkonnasõbralik ettevõtte tootmisprotsessi ja rohetehnoloogia valdkonna edendamise eest
3. Väljatöötanud oma klientide jaoks Rohemärgise, mis annab tööstusparki klientidele tunnustuse, et kasutatud oma toote valmistamisel kuni 100% taastuenergiat

### PAKRI Teadus-ja Tööstusparki visioon aastaks 2020 on:

1. kasvada Põhja-Euroopa juhtivaks energia- ja keskkonnatehnoloogia kompetentsi keskuseks
2. Põhja-Euroopa suurim eraomanduses tööstusele suunatud tark tööstuslinn ja taastuenergiat põhinev tark võrk koos tootmisega

Visiooni realiseerimine toimub tihedas koostöös Tallinn Teaduspark Tehnopoliga (vt [www.tehnopol.ee](http://www.tehnopol.ee))

*“PAKRI- sünergia rohetechnologia ettevõtetele”*

*“PAKRI- synergy for greentech companies”*

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 391	15 879	
Nõuded ja ettemaksud	245 188	42 035	2
Varud	86 542	16 728	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>362 121</b>	<b>74 642</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 084	3 311	
Nõuded ja ettemaksud	243 392	171 030	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 050 000	4 625 600	5
Materiaalsed põhivarad	679 595	71 686	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 975 071</b>	<b>4 871 627</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>3 337 192</b>	<b>4 946 269</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	430 085	450 515	7
Võlad ja ettemaksud	280 298	157 025	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>710 383</b>	<b>607 540</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 679 723	609 467	7
Võlad ja ettemaksud	0	18 000	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 679 723</b>	<b>627 467</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>2 390 106</b>	<b>1 235 007</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 736 038	3 500 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 791 452	207 766	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>947 086</b>	<b>3 711 262</b>	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>947 086</b>	<b>3 711 262</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>3 337 192</b>	<b>4 946 269</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	425 306	271 506	9
Muud äritulud	108 038	306 232	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-343 827	-210 616	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 508	-33 853	
Tööjõukulud	-48 047	-74 566	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 820	-2 564	6
Muud ärikulud	-2 825 555	-14 963	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-2 725 413</b>	<b>241 176</b>	
Intressitulud	1 003	1 003	
Intressikulud	-67 042	-34 413	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-2 791 452</b>	<b>207 766</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-2 791 452</b>	<b>207 766</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 791 452	207 766	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 725 413	241 176
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 820	-2 564
Muud korrigeerimised	2 756 924	-236 760
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>2 748 104</b>	<b>-239 324</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-200 593	-33 932
Varude muutus	-69 814	-16 728
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	129 569	76 114
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-118 147</b>	<b>27 306</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-723	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 000	0
Antud laenud	-247 261	-66 330
Antud laenude tagasimaksud	174 899	24 180
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-78 085</b>	<b>-42 150</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 208 548	176 483
Saadud laenude tagasimaksud	-657 733	-116 381
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-303 182	-9 625
Makstud intressid	-36 889	-22 269
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>210 744</b>	<b>28 208</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>14 512</b>	<b>13 364</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 879	2 515
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>14 512</b>	<b>13 364</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 391	15 879

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
	<b>31.12.2016</b>	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	207 766	207 766
Muud muutused omakapitalis	0	494 726	494 726
<b>31.12.2017</b>	2 500	3 708 762	3 711 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 791 452	-2 791 452
Muud muutused omakapitalis	0	27 276	27 276
<b>31.12.2018</b>	2 500	944 586	947 086

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ PAKRI Teadus - ja Tööstuspark 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv täismahus raamatupidamise aastaaruanne.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ PAKRI Teadus - ja Tööstuspark (edaspidi: Emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: Kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

### Konsolideeritud aruande koostamine

#### KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

#### KONSOLIDEERITUD AASTAARUANDE LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtja eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

#### KAPITALIOSALUSE MEETOD

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustuseks on võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuste eest makstud

või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või - kohustusega otseselt seotud kulutusi.

### Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosis.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit.

Investeering - ja finantseerimisegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja - väljamaksetena.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emarettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emarettevõtja kontrolli all olevaks, kui emarettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtjaid konsolideeritakse alates selle omandamise kuupäevast (kontrolli omandamise hetkest) kuni müügikuupäevani (kontrolli kaotamise hetkeni).

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel ostumeetodit. Tütarettevõtjate ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppes tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes. Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emarettevõtja kontrolli all olevate tütar-ettevõtjate finantsnäitajad. Ema- ja tütar-ettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandest elimineeritud. Vajadusel on tütar-ettevõtjate raamatupidamis põhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, haldus - või müügieesmärgil tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtja poolt selle õiglastes väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga. Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitusvõi arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida OÜ PAKRI Teadus- ja Tööstuspark (Kontsern) kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Bilansis kajastatud materiaalse põhivara kasulikuks elueaks on Emaettevõtte määratud kolm kuni viis aastat.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist

või mahakandmisest tekkiv kasum/kahjum on vahe saadud tasu ning põhiväärtuse jääkväärtuse vahel.

### Rendid

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

### KONTSERN KUI RENTNIK

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

OÜ PAKRI Teadus- ja Tööstuspark (Kontsern) mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdüd teenuste ja kaupade eest saadavates summades, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

OÜ PAKRI Teadus- ja Tööstuspark (Kontsern) müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

### Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de) perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

### 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

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emattevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	62 833	62 833	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	123 878	123 878	0
Muud nõuded	249 255	5 863	243 392
Laenuõuded	243 592	200	243 392
Intressinõuded	5 663	5 663	0
Ettemaksed	52 614	52 614	0
Tulevaste perioodide kulud	52 614	52 614	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>488 580</b>	<b>245 188</b>	<b>243 392</b>

  

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 630	29 630	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 847	5 847	0
Muud nõuded	174 333	3 303	171 030
Laenuõuded	171 230	200	171 030
Intressinõuded	3 103	3 103	0
Ettemaksed	3 223	3 223	0
Muud makstud ettemaksed	3 223	3 223	0
Muud nõuded	32	32	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>213 065</b>	<b>42 035</b>	<b>171 030</b>

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>86 542</b>	<b>16 728</b>
Pooleliolevad projektid	86 542	16 728
<b>Kokku varud</b>	<b>86 542</b>	<b>16 728</b>

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11365294	Pakri Kivi 12 OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine	100	100
12656183	Pakri Kivi 2 OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine	100	100
14606611	Pakri Energia OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine	0	90
14560257	Pakri Päike 1 OÜ	Eesti	Muu elektrienergia tootmine	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Pakri Energia OÜ	90	14.11.2018	2 250
Pakri Päike 1 OÜ	100	14.11.2018	2 500

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2016</b>	3 155 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	273 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 197 000
<b>31.12.2017</b>	<b>4 625 600</b>
Ostud ja parendused	240 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	340 000
Muud muutused	-3 155 600
<b>31.12.2018</b>	<b>2 050 000</b>

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	362 101	94 628
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	231 992	46 292

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Muud masinad ja seadmed					
<b>31.12.2016</b>							
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0	0	0	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	77 520	13 390	13 390	4 400	95 310		
Amortisatsioonikulu	-1 615	-582	-582	-367	-2 564		
Muud muutused	-12 754	-5 449	-5 449	-2 857	-21 060		
<b>31.12.2017</b>							
Soetusmaksumus	77 520	13 390	13 390	4 400	95 310		
Akumuleeritud kulum	-14 369	-6 031	-6 031	-3 224	-23 624		
<b>Jääkmaksumus</b>	63 151	7 359	7 359	1 176	71 686		
Ostud ja parendused	616 006	0	0	723	616 729		
Amortisatsioonikulu	-6 443	-1 398	-1 398	-979	-8 820		
<b>31.12.2018</b>							
Soetusmaksumus	693 526	13 390	13 390	5 123	712 039		
Akumuleeritud kulum	-20 812	-7 429	-7 429	-4 203	-32 444		
<b>Jääkmaksumus</b>	672 714	5 961	5 961	920	679 595		

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	40 000	40 000			3-5%	2019.a.	
Juriidiline isik	10 000	10 000			3-5%	2019.a.	
Juriidiline isik	40 000	40 000			7-10%	2021.a.	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>					
Pikaajalised laenud							
Seotud juriidiline isik	184 875	77 111	107 764		3-5%	2021.a.	11
Seotud juriidiline isik	95 563	0	95 563		3-5%	2021.a.	11
Seotud juriidiline isik	3 245	35	3 210		3-5%	2021.a.	11
Seotud juriidiline isik	2 500	0	2 500		3-5%	2021.a.	11
Seotud juriidiline isik	87	87	0		3-5%	2021.a.	11
Juriidiline isik	7 703	2 523	5 180		6%	2022.a.	
Pangalaen	323 823	85 709	238 114		7-10%	2022.a.	
Pangalaen	14 598	14 598	0		7-10%	2020.a.	
Pangalaen	392 453	47 025	345 428		3-5%	2021.a.	
Pangalaen	297 000	22 562	274 438		3-5%	2026.a.	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 321 847</b>	<b>249 650</b>	<b>1 072 197</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>697 961</b>	<b>90 435</b>	<b>607 526</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>2 109 808</b>	<b>430 085</b>	<b>1 679 723</b>				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	10 000	10 000			3-5%	2018.a.	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud juriidiline isik	95 563	10 798	84 765		3-5%	2020.a.	11
Seotud juriidiline isik	73 116	52 461	20 655		3-5%	2020.a.	11
Juriidiline isik	10 000	2 320	7 680		10-15%	13.11.2018	
Pangalaen	27 516	27 516	0		7-10%	28.03.2019	
Pangalaen	436 777	44 635	392 142		3-5%	10.03.2021	
Seotud juriidiline isik	2 500	0	2 500		3-5%	2019.a.	11
Seotud juriidiline isik	3 245	35	3 210		3-5%	2019.a.	11
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	648 717	137 765	510 952				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	401 265	302 750	98 515				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 059 982</b>	<b>450 515</b>	<b>609 467</b>				

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	181 413	181 413	
Võlad töövõtjatele	2 828	2 828	
Maksuvõlad	5 958	5 958	
Muud võlad	58 033	58 033	
Intressivõlad	57 709	57 709	
Muud viitvõlad	324	324	
Saadud ettemaksed	32 066	32 066	
Muud saadud ettemaksed	32 066	32 066	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>280 298</b>	<b>280 298</b>	

  

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	123 538	105 538	18 000
Võlad töövõtjatele	2 409	2 409	0
Maksuvõlad	5 093	5 093	0
Muud võlad	27 339	27 339	0
Intressivõlad	27 116	27 116	0
Muud viitvõlad	223	223	0
Saadud ettemaksed	16 646	16 646	0
Muud saadud ettemaksed	16 646	16 646	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>175 025</b>	<b>157 025</b>	<b>18 000</b>

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	425 306	271 506
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>425 306</b>	<b>271 506</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>425 306</b>	<b>271 506</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu elektrienergia tootmine	425 306	271 506
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>425 306</b>	<b>271 506</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	34 866	57 752
Sotsiaalmaksud	13 181	16 814
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>48 047</b>	<b>74 566</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	3

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	248 829	221 201	174 030	179 441

### Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 412	62 112	92 699	37 651

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	0	25 046

## Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 836	2 511
Nõuded ja ettemaksud	9 494	1 747
Varud	122 774	1 207
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>139 104</b>	<b>5 465</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 066 394	757 926
Nõuded ja ettemaksud	86 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 155 600
Materiaalsed põhivarad	624	0
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 153 018</b>	<b>3 913 526</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>1 292 122</b>	<b>3 918 991</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	69 640	0
Võlad ja ettemaksud	81 358	39 316
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>150 998</b>	<b>39 316</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	121 050	132 456
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>121 050</b>	<b>132 456</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>272 048</b>	<b>171 772</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 744 719	3 494 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 727 145	250 409
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 020 074</b>	<b>3 747 219</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 292 122</b>	<b>3 918 991</b>

## Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	102 822	176 878
Muud äritulud	108 038	30 625
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 150	-109 541
Mitmesugused tegevuskulud	-16 797	-16 748
Tööjõukulud	-48 047	-74 566
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-99	0
Muud ärikulud	-3 156 161	-19 698
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-3 026 394</b>	<b>-13 050</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	303 718	264 671
Intressitulud	503	3
Intressikulud	-4 972	-1 215
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-2 727 145</b>	<b>250 409</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-2 727 145</b>	<b>250 409</b>

## Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 026 394	-13 050
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-99	0
Muud korrigeerimised	3 057 085	0
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>3 056 986</b>	<b>0</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 037	2 052
Varude muutus	-122 774	-1 207
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	28 137	-7 254
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-58 008</b>	<b>-19 459</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-4 750	0
Antud laenud	-122 400	0
Antud laenude tagasimaksed	36 400	0
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-90 750</b>	<b>0</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	358 255	105 289
Saadud laenude tagasimaksed	-201 941	-85 834
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-432	0
Makstud intressid	-2 799	0
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>153 083</b>	<b>19 455</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>4 325</b>	<b>-4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 511	2 515
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>4 325</b>	<b>-4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 836	2 511

## Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2016</b>	2 500	3 006 270	3 008 770
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	250 409	250 409
Muud muutused omakapitalis	0	488 040	488 040
<b>31.12.2017</b>	2 500	3 744 719	3 747 219
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-757 926	-757 926
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	757 926	757 926
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017</b>	<b>2 500</b>	<b>3 744 719</b>	<b>3 747 219</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 727 145	-2 727 145
<b>31.12.2018</b>	2 500	1 017 574	1 020 074
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	1 066 394	1 066 394
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	-1 066 394	-1 066 394
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018</b>	<b>2 500</b>	<b>1 017 574</b>	<b>1 020 074</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**PAKRI Teadus- ja Tööstuspark OÜ (registrikood: 12529763) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LAANSOO	Juhatuse liige	13.10.2019

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Teadus- ja arendustegevus muude loodus- ja tehnikateaduste vallas	72191	210860	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
JR Development OÜ	11413188	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5216858
E-posti aadress	info@pakri.ee
Veebilehe aadress	www.pakri.ee