

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: PKI OÜ

registrikood: 12814340

tänavanimi, maja number: Hoo tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11625

telefon: +372 6105320

e-posti aadress: danel.poudel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

PKI OÜ tegevusvaldkonnaks on hoonestusprojektide arendus. Fookuses on ennekõike Tallinnas ja selle lähiümbruses asuvad projektid kus tänu läbimõeldud lahendustele ja ajaliselt pikema skoobiga planeerimistegevusele arendame ka tulevikus toimivaid elu ja ärihooneid.

2019 aastal oleme suurendanud investeeringuid nii Tallinnas Astangu piirkonnas omandades täiendavalt üle 16 hektari arenduseks sobilikku maad kui ka Rail Balticu trassile jääva Pärnu rahvusvahelise reisiterminali vahetus läheduses kus oleme AS-lt Eesti Energialt otnud Energia 7 kinnistu, selle tehingu järel kuulub kogu Energia tn 7 detailplaneerigu ala PKI OÜ-le.

Jätkame tööd Kadaka tee elamurajooni detailplaneeringuga kui ka keskkonnamõjude hindamisega.

Samuti töötame välja kontseptsioonid nii Astangu piirkonnas omandatud kinnistutele kui ka Tammi tee arenduspiirkonnale ja liigume edasi detailplaneeringute algatamisega.

Suurimad investeeringud on seeläbi planeeritud just projekteerimise, täiendavate keskkonnauuringute ja tehnovõrkude väljaehitamise valdkonda.

Üldiselt võib hinnata turuolukorda stabiilseks ning seoses nõudlusega paralleelselt kasvava ehitusmahuga nii Tallinnas kui ka terves Eestis on näha, et ettevõtte projektid on elujõulised ning investeeringute väärtus kasvab lisaks väärtustamisel lisaks ka tänu üldisele nõudluse tõusule.

Jätkame oma tegevuses vastustundlikkuse printsiipide rakendamist ning arvestame kõigis projektides sellega, et loodav keskkond oleks sõbralik nii tulevastele elanikele, külastajatele kui ka loodusele.

PEAMISED FINANTSSUHTARVUD		
	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,04	0,24
ROA	0,11	-0,03
ROE	0,18	-0,04
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 456	8 180	2
Nõuded ja ettemaksed	32 685	32 609	3
Kokku käibevarad	50 141	40 789	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	
Kinnisvarainvesteeringud	8 963 972	6 006 500	6
Materiaalsed põhivarad	53 269	67 165	7
Kokku põhivarad	9 019 741	6 073 665	
Kokku varad	9 069 882	6 114 454	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	829 100	0	8
Võlad ja ettemaksed	327 405	168 998	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 156 505	168 998	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 586 680	1 609 780	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 586 680	1 609 780	
Kokku kohustised	3 743 185	1 778 778	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 335 676	4 510 939	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	991 021	-175 263	
Kokku omakapital	5 326 697	4 335 676	
Kokku kohustised ja omakapital	9 069 882	6 114 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	1 224 438	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-57 047	-7 011	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 896	-2 316	7
Muud ärikulud	-3 139	-506	
Ärikasum (kahjum)	1 150 356	-9 833	
Intressikulud	-159 335	-165 430	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	991 021	-175 263	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	991 021	-175 263	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 150 356	-9 833	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 896	2 316	7
Muud korrigeerimised	-1 224 438	0	11
Kokku korrigeerimised	-1 210 542	2 316	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-76	-30 484	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-928	3 568	9
Kokku rahavood äritegevusest	-61 190	-34 433	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-69 481	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 733 034	-638 246	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 735 534	-707 727	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 806 000	750 180	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 806 000	750 180	
Kokku rahavood	9 276	8 020	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 180	160	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 276	8 020	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 456	8 180	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	0	-13 590	-11 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-175 263	-175 263
31.12.2018	2 500	0	-188 853	-186 353
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	-2 500	4 524 529	4 522 029
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	2 500	-2 500	4 335 676	4 335 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	991 021	991 021
31.12.2019	2 500	-2 500	5 326 697	5 326 697

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PKI 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ PKI kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Tulenevalt raamatupidamiseseaduse § 29 lõige 4 erandile puudub ettevõttel kohustus esitada konsolideerimisgrupi konsolideeritud aruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 31.12.2018 kajastati kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil. 2019 aastal muudeti arvestuspõhimõtet ning 2019 aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses.

Arvestuspõhimõtte muutuste mõju kajastatakse tagasiulatuvalt, st nii nagu oleks uus meetod kogu aeg kehtinud.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringud	1 481 971	4 524 529	6 006 500
Eelmiste perioodide jaotamata	-175 263	4 524 529	4 349 266
Nõuded ja ettemaksed	35 109	-2 500	32 609
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	-2 500

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse bilansis arvelduskonto jääke.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll.

Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Vastavalt soetusmaksumuse meetodile kajastatakse investering algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Raamatupidamiskohustuslane on raamatupidamise seaduse kohaselt vabastatud konsolideeritud aastaaruande koostamisest vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 kirjeldatud eranditele:

- konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahtu;
- ja
- konsolideeritavate üksuste müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulu.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kuni 2018 aastani kajastati kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil, kuid tulenevalt arvestuspõhimõtete muudatusest kajastatakse alates 01.01.2019 kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kes on kasutanud objektiivse hindamistulemuse saamiseks võrdlusmeetodit. Antud meetod põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitingimuste andmete analüüsil ning annab seeläbi täpseima tulemuse.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil seni kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustised võetakse arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel kasutatakse finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodis, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ PKI seotud osapoolteks on: omanikud ning nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto pangas	17 456	8 180
Kokku raha	17 456	8 180

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 978	30 978	4
Ettemaksed	1 707	1 707	
Tulevaste perioodide kulud	1 707	1 707	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 685	32 685	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 324	30 324	4
Ettemaksed	2 285	2 285	
Tulevaste perioodide kulud	2 285	2 285	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 609	32 609	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38	0	337	0
Erisoodustuse tulumaks	0	96	0	96
Sotsiaalmaks	0	158	0	158
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	300	0
Ettemaksukonto jääk	30 940		29 687	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 978	254	30 324	254

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14854645	OÜ VATSLA KARJÄÄR	Eesti	08111	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2019
OÜ VATSLA KARJÄÄR	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ VATSLA KARJÄÄR	100	22.11.2019	2 500

2019. aastal asutas PKI OÜ Vatsla Karjäär OÜ tasudes osakapitali sisse maksetena 2 500 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	100 000	100 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	100 000	100 000
Ostud ja parendused	101 700	101 700
31.12.2019		
Soetusmaksumus	201 700	201 700
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	201 700	201 700

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	5 906 500
Ostud ja parendused	1 615 563
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 224 438
Muud muutused	15 771
31.12.2019	8 762 272

Muude muutustena summas 15 771 eurot on näidatud ettemaks.

Kuni 2018 aastani kajastati kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil, kuid tulenevalt arvestuspõhimõtete muudatusest kajastatakse alates 01.01.2019 kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kes on kasutanud objektiivse hindamistulemuse saamiseks võrdlusmeetodit. Antud meetod põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil ning annab seeläbi täpseima tulemuse.

Kuna Energia 7 ja 8 objektide õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte neid objekte soetusmaksumuse meetodil seni kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	69 481	69 481
Akumuleeritud kulum	-2 316	-2 316
Jääkmaksumus	67 165	67 165
Amortisatsioonikulu	-13 896	-13 896
31.12.2019		
Soetusmaksumus	69 481	69 481
Akumuleeritud kulum	-16 212	-16 212
Jääkmaksumus	53 269	53 269

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Osanikult saadud laen	1 177 600	829 100	348 500		5%	EUR	2024	13
Osanikuga seotud juriidlistelt isikutelt saadud laen	2 238 180	0	2 238 180		5%	EUR	2024	13
Pikaajalised laenud kokku	3 415 780	829 100	2 586 680					
Laenukohustised kokku	3 415 780	829 100	2 586 680					13

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Osanikult saadud laen	1 047 600	0	1 047 600		5%	EUR	2023	13
Osanikuga seotud juriidlistelt isikutelt saadud laen	562 180	0	562 180		5%	EUR	2023	13
Pikaajalised laenud kokku	1 609 780	0	1 609 780					
Laenukohustised kokku	1 609 780	0	1 609 780					13

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	75	75	
Maksuvõlad	254	254	4
Muud võlad	324 765	324 765	13
Intressivõlad	324 765	324 765	13
Osanikule väljamaksmata kulud	2 311	2 311	13
Kokku võlad ja ettemaksed	327 405	327 405	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 314	1 314	
Maksuvõlad	254	254	4
Muud võlad	165 430	165 430	13
Intressivõlad	165 430	165 430	13
Osanikule väljamaksmata kulud	2 000	2 000	13
Kokku võlad ja ettemaksed	168 998	168 998	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osanikele kuulub osakapital summas 2500 järgmiselt: - 250 eurot; - 2 250 eurot. Aruandepäevaks on osanike poolt osakapital ettevõttesse maksmata.		

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 224 438	0	6
Kokku muud äritulud	1 224 438	0	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Lepingulised töötajad puuduvad.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 742 856	1 777 210

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osanikult ja osanikuga seotud jur.isikult saadud laen	1 806 000	5%	EUR	2024

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Osanikult ja osanikuga seotud jur.isikult saadud laen	750 180	5%	EUR	2023

Seisuga 31.12.2019 on ettevõttel nõue osanike vastu sissemaksmata osakapitali osas summas 2 500 eurot (vt.lisa 11);

Seisuga 31.12.2019 on ettevõttel osanikule tagasimaksmata laenu summas 1 177 600 (2018 aastal 1 047 600) eurot ning laenuintress summas 218 983 (31.12.2018 summas 160 516) eurot (vt.lisa 9 ja 10).

Omanikuga seotud juriidilistele isikutele on tagasimaksmata laenu kogusummas 2 238 180 eurot ning laenuintress summas 105 782 eurot (seisuga 31.12.2018 laenu 562 180 ja intresse 4 914) eurot(vt.lisa 9 ja 10)

Juhatuse liikmele on tagasimaksmata kuluhüvitised kogusummas 2 311 eurot (31.12.2018 seisuga 2 000) eurot (vt.lisa 10).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigis on alates 12.03.2020 kehtestatud COVID-19 viiruse tõttu eriolukord. Sellest tulenevalt on juhatus hinnanud eriolukorra mõju ettevõtte majandustegevusele ja finantsolukorrale.

Juhatuse hinnangul avaldub kehtestatud eriolukord järgmises:

- raskeneb kinnisvarainvesteeringute realiseerimine seoses kinnisvaraturul valitsevale langustrendile.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte jätkusuutlik

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.11.2022

PKI OÜ (registrikood: 12814340) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE POUDEL	Juhatuse liige	21.11.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PKI OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud PKI OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt PKI OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kasutab alates 31.12.2019 kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks õiglase väärtuse meetodit. Juhtkond on kasutanud väärtuse hindamisel seisuga 31.12.2019 ettevõttevälise hindaja eksperthinnangut. Algsaldode kajastamisel ei ole juhtkond kasutanud eksperthinnangut vaid on 31.12.2018 seisuga õiglase väärtuse kajastamisel aluseks võtnud ettevõttevälise hindaja 31.12.2019 seisu kohta koostatud hinnangu. Need kinnisvarainvesteeringud on nii alg- kui lõppsaldo kajastatud summas 5 906 500 eurot. Auditi käigus ei olnud meil võimalik kindlaks teha, kas ja kui palju on nende varade õiglane väärtus aruandeaasta jooksul muutunud. Me ei suutnud kindlaks teha, kas sellest asjaolust lähtuvalt on bilansi algsaldodes, muudes ärituludes, omakapitali muutuste aruandes ning seotud lisades kajastatud finantsnäitajates või avalikustatavas informatsioonis vajalikud mistahes korrigeerimised.

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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ asjaolude tõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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, väaresitiste 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 märkimisväärsel 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 Tohvri

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Audiorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

22.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

PKI OÜ (registrikood: 12814340) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	22.11.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 335 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	991 021
Kokku	5 326 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Merike Poudel	45805314228	Eesti	2250 EUR (Lihtomand)
Danel Poudel	38607184230	Eesti	250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6105320
E-posti aadress	danel.poudel@gmail.com