

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: aktsiaselts Pärnu KEK

registrikood: 10052437

tänavaga nimi ja maja number: Savi tn 3/2

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80040

telefon: +372 4475092

e-posti aadress: info@parnukek.ee

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

AS Pärnu KEK põhitegevuseks on äripindade üürile andmine, haldamine ja arendamine. Ettevõttele kuuluvate kinnistute pindala kokku seisuga 31.12.2023.a oli 6,2 hektarit.

Seisuga 31.12.2023.a. oli üüritavat äripinda 21 234 m².

2023 majandusaastal teeniti üüritulu 1 023 588 eurot. Aastavahetusel üüris äripindasid 101 ettevõtet või eraisikut.

Aruandeperioodil valmis Savi tn 5-2 ärihoone üüripinnaga ligi 2400 m², mis on täies mahus üürilepingutega kaetud.

Samuti valmis Savi 5-3 ärihoone üüripinnaga ca 800 m², kus kõik pinnad on välja üüritud.

Tulenevalt lisandunud üüripindadest jätkus üüritulude ning põhitegevuse ärikasumi kasv. Varade müügist ning kinnisvara ümberhindluse elimineeritud ärikasum oli vastavalt 2023. aastal 613 394 eurot (2022.a. 482 801 eurot). Suurt mõju ettevõtte puhaskasumile avaldas intressimäärade tõus, mille tulemusel aruandeaasta intressikulud kasvasid ligi kaks korda. Puhaskasumi vähenemine mõjutab ettevõtte investeerimise võimekust järgnevatel aastatel.

Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas ei ole otseselt mõjutanud kinnisvarainvesteeringute opereerimist. Sõjast tingitud ehitusmaterjalide kättesaadavuse olukord on paranenud, kuid hindade kallinemine on mõjutanud ehituse hindasid. Sellest olenemata on ettevõtte suutnud äriprojektidega seotud eesmärgid ellu viia.

Olulisemad finantsnäitajad	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	1 528 614	1 233 902
Tulu kasv (%)	23,9	2,1
Puhaskasum (eurodes)	472 453	1 295 031
Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu)	30,9	105,0
Ärikasum (eurodes)	397 013	1 054 884
ROA % (kasum/varad)	3,5	10,2
ROE % (kasum/omakapital)	5,9	16,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 234	175 993	2
Nõuded ja ettemaksed	176 815	296 301	3
Kokku käibevarad	284 049	472 294	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	81 496	81 496	6
Nõuded ja ettemaksed	1 584 014	1 553 389	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 659 113	10 621 894	7
Materiaalsed põhivarad	13 345	21 763	8
Kokku põhivarad	13 337 968	12 278 542	
Kokku varad	13 622 017	12 750 836	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	371 737	920 494	9
Võlad ja ettemaksed	179 820	376 809	10
Kokku lühiajalised kohustised	551 557	1 297 303	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 014 527	3 785 755	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 014 527	3 785 755	
Kokku kohustised	5 566 084	5 083 058	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	90 025	90 025	12
Ülekurss	291 030	291 030	
Kohustuslik reservkapital	10 340	10 340	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 192 085	5 981 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 453	1 295 031	
Kokku omakapital	8 055 933	7 667 778	
Kokku kohustised ja omakapital	13 622 017	12 750 836	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 528 614	1 233 902	13
Muud äritulud	131 712	582 083	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-662 426	-515 345	15
Mitmesugused tegevuskulud	-49 101	-32 739	16
Tööjõukulud	-190 330	-188 035	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 418	-9 022	
Muud ärikulud	-353 038	-15 960	18
Ärikasum (kahjum)	397 013	1 054 884	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	310 400	310 400	19
Intressitulud	69 848	65 360	
Intressikulud	-304 808	-135 613	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	472 453	1 295 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 453	1 295 031	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	397 013	1 054 884	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 418	9 022	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-572 083	
Muud korrigeerimised	216 381	0	
Kokku korrigeerimised	224 799	-563 061	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	119 486	-193 372	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-196 989	240 494	10
Kokku rahavood äritegevusest	544 309	538 945	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 253 600	-1 792 686	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 710 000	
Antud laenud	0	-1 032 500	
Antud laenude tagasimaksed	20 000	0	
Laekunud intressid	19 223	33 271	
Laekunud dividendid	310 400	310 400	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-903 977	-771 515	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 056 503	1 073 497	
Saadud laenude tagasimaksed	-376 488	-623 918	
Makstud intressid	-304 808	-135 613	
Makstud dividendid	-84 298	-149 940	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	290 909	164 026	
Kokku rahavood	-68 759	-68 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	175 993	244 537	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68 759	-68 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	107 234	175 993	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	90 025	291 030	10 340	6 131 291	6 522 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 295 032	1 295 032
Väljakuulutatud dividendid				-149 940	-149 940
31.12.2022	90 025	291 030	10 340	7 276 383	7 667 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)				472 453	472 453
Väljakuulutatud dividendid				-84 298	-84 298
31.12.2023	90 025	291 030	10 340	7 664 538	8 055 933

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pärnu KEK 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduse printsiipidest, kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamisaruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi,

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon annab raamatupidamiskohuslase finantsseisundi, -tulemuse ja rahavoogude kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks majandusotsuste tegemisel kasutada.

2023.a. aastaaruanne on koostatud vastavalt keskmise suurusega ettevõtjatele kehtestatud nõutele.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel on toodud alljärgnevalt:

AS Pärnu KEK kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsaruanded on koostatud tekkepõhise arvestuspõhimõtte kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke pankades.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritakse ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimiste finantseerimistega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodi kohaselt.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantsinvesteeringute all kajastatud aktsiad ei ole avalikult kaubeldavad.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate laekumata nõuete tõenäosuse hindamisel käsitletakse igat arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda investeeringut soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille puhul on käimas olulised renoveerimise tööd kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute objektide puhul on tegemist lõpetamata projektidega ning sellel meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kulumimäär on 0.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on bilansis kajastatud kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurost. Materiaalne põhivara on arvele võetud väärtusega, mis koosneb ostuhinnast ning kasutusele võtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikus tööeest.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	kuni 3 aastat
Muu materiaalne põhivara	kuni 5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustustena kajastatakse võlgnevused tarnijatele, võlg perioodikuludesse kantud arvestuslike laenuintresside osas, võlgnevus maksude osas, mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus. Finantskohustus liigitatakse lühiajalisteks kui selle tasumistähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, samuti laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste tõttu. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu vastavalt rendilepingule majandusaastat hõlmavale perioodile, kalendrikuule, -päevadele. Renditulu arvestatakse rendiperioodil lineaarselt tuluna.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividendid.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljamaksmise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Pärnu KEK AS-i osalus AS-is EKE INVEST on üle 10%, seega on laekuvate dividendide ulatuses AS Pärnu KEK väljamaksed maksuvabad.

Seotud osapooled

Käesoleva aruande koostamisel on seotud osapoolteks:

- omanikud
- sidusettevõtted
- tegev- ja kõrgema juhtkond
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed
- eespool loetletud isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	309	321
Raha arvelduskontodel	106 925	175 672
Kokku raha	107 234	175 993

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	174 623	174 623	
Ostjatelt laekumata arved	174 623	174 623	
Laenunõuded	1 482 500		1 482 500
Muud nõuded	101 514		101 514
Intressinõuded	101 514		101 514
Ettemaksed	2 192	2 192	
Tulevaste perioodide kulud	2 192	2 192	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 760 829	176 815	1 584 014
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	102 664	102 664	
Ostjatelt laekumata arved	102 664	102 664	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	189 817	189 817	
Laenunõuded	1 502 500		1 502 500
Muud nõuded	50 889		50 889
Intressinõuded	50 889		50 889
Ettemaksed	3 820	3 820	
Tulevaste perioodide kulud	3 820	3 820	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 849 690	296 301	1 553 389

Laenunõuete hulgas sidusettevõttele antud laenu (470 000 eurot, intressimääraga 4% aastas) tagasimakse osas Pärnu KEK ASile kohalduvad Swedbank AS ja sidusettevõtte vahel sõlmitud laenulepingust tulenevalt eritingimused, mida laenusaja peab järgima laenulepingu kehtivuse ajal.

Sidusettevõtte peab tagama teatud finantssuhtarvude näitajad ning lisaks võib ilma panga eelneva kooskõlastuseta tasuda omanike laenude põhiosa ja intressimakseid kokku kuni 75tuh eurot aastas.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	14 200		
Üksikisiku tulumaks	3 994		3 989
Sotsiaalmaks	5 115		5 000
Kohustuslik kogumispension	221		134
Töötuskindlustusmaksed	221		180
Ettemaksukonto jääk		189 817	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 751	189 817	9 303

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14319998	Kirsinurga Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamie	40	40
16094552	Äripargi Haldus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamie	40	40
16397608	ETKE Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamie	44	44

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Kirsinurga Kinnisvara OÜ	20 000	20 000
Äripargi Haldus OÜ	1 200	1 200
ETKE Kinnisvara OÜ	4 400	4 400
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	25 600	25 600

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	81 496	81 496
31.12.2022	81 496	81 496
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	81 496	81 496
31.12.2023	81 496	81 496

Käesolevas lisas toodud aktsiad ja osad sisaldavad endas ka aastaaruande lisas 5 kajastatud sidusettevõtjate aktsiaid ja osasid.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	463 125	463 125
Jääkmaksumus	463 125	463 125
Ostud ja parendused	1 792 686	1 792 686
Müügid	-258 917	-258 917
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 996 894	1 996 894
Jääkmaksumus	1 996 894	1 996 894
Ostud ja parendused	1 253 600	1 253 600
Muud muutused	-3 107 381	-3 107 381
31.12.2023		
Soetusmaksumus	143 113	143 113
Jääkmaksumus	143 113	143 113

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	9 504 000
Müügid	-879 000
31.12.2022	8 625 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-216 381
Ümberliigitamised	3 107 381
31.12.2023	11 516 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 023 588	812 214
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	558 176	497 312
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		1 710 000

Aruandeaastal valminud kinnisvara Savi 5 kohta koostas eksperthinnangu 19.12.2023 OÜ LAHE Kinnisvara Lääne-Eesti, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid hindas juhatus.

Juhatus on 31.12.2023.a seisuga Pärnu KEK AS bilansis kajastatud kinnisvara-investeeringute turuväärtuse leidmiseks kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Arvestuse aluseks on kinnisvara renditulud, tegevus- ja kapitalikulud, turu diskontomäär ning olemasolev ehitusõigus.

Rakendatud on diskontomäärasid vahemikus 10%-13% ja kapitalisatsiooni määrasid vahemikus 8,0%-12,5%.

Kinnisvarainvesteeringute renditulud ja kulud on stabiilse iseloomuga.

Aruandeaasta turu diskontomäära muutus võrreldes eelmise perioodiga tingis juhatuse otsuse alusel kinnisvarainvesteeringute väärtuse allahindluse 31.12.2023.a seisuga bilansis 348 000 euro võrra. (Lisa 18)

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (131 619 eurot) tuleneb kinnistu Savi 5 eksperthinnangust. (Lisa 14)

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	4 514	30 314	34 828	38 362	73 190
Akumuleeritud kulum	-3 736	-27 679	-31 415	-10 990	-42 405
Jääkmaksumus	778	2 635	3 413	27 372	30 785
Amortisatsioonikulu	-691	-659	-1 350	-7 672	-9 022
31.12.2022					
Soetusmaksumus	4 514	30 314	34 828	38 362	73 190
Akumuleeritud kulum	-4 427	-28 338	-32 765	-18 662	-51 427
Jääkmaksumus	87	1 976	2 063	19 700	21 763
Amortisatsioonikulu	-87	-659	-746	-7 672	-8 418
31.12.2023					
Soetusmaksumus	4 514	30 314	34 828	38 362	73 190
Akumuleeritud kulum	-4 514	-28 997	-33 511	-26 334	-59 845
Jääkmaksumus	0	1 317	1 317	12 028	13 345

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Savi 3/4	439 301	45 635	393 666		6,402	euro	24.08.2026
Pangalaen Savi 5	552 243	42 536	509 707		6,616	euro	10.07.2028
Pangalaen Savi 3/2 I-etapp	720 289	75 527	644 762		6,445	euro	07.01.2025
Pangalaen Savi 3/2 II-etapp	1 227 570	81 823	1 145 747		6,763	euro	10.07.2025
Pangalaen Turba 17	45 657	4 017	41 640		6,591	euro	18.12.2025
Pangalaen Savi 5/2	1 615 204	80 783	1 534 421		6,402	euro	07.02.2027
Pangalaen Savi 5/3	440 000	21 416	418 584		6,522	euro	10.03.2028
Eralaenud	346 000	20 000	326 000		5	euro	2025
Pikaajalised laenud kokku	5 386 264	371 737	5 014 527				
Laenukohustised kokku	5 386 264	371 737	5 014 527				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Savi 3/4 renov.	483 709	49 372	434 337		3,082	euro	24.08.2026
Pangalaen Savi 5*	609 055	609 055	0		4,866	euro	10.07.2023
Pangalaen Savi 3/2 I-etapp	794 468	82 987	711 481		2,784	euro	07.01.2025
Pangalaen Savi 3/2 II-etapp	1 309 918	88 100	1 221 818		4,488	euro	10.07.2025
Pangalaen Turba 17	49 602	4 466	45 136		3,098	euro	18.12.2025
Pangalaen Savi 5/2	1 073 497	61 514	1 011 983		3,117	euro	07.02.2027
Eralaenud	281 000	25 000	256 000		5,000	euro	2024
Eralaenud	105 000	0	105 000		5,000	euro	2025
Pikaajalised laenud kokku	4 706 249	920 494	3 785 755				
Laenukohustised kokku	4 706 249	920 494	3 785 755				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	12 007 113	10 621 894
Kokku	12 007 113	10 621 894

Kõik pangalaenude lepingud on sõlmitud 5 aastase tähtajaga ja kehtib nn "pomm-makse" reegel, mille kohaselt lepingu lõppedes tuleb laenusaaajal pangaga sõlmida uus kokkulepe lepingu pikendamiseks.

Pangalaenusid tagastatakse annuiteedi alusel arvestatud maksetena, mis on panga poolt arvutatud. Laenu osadena tagastamine ja intressi tasumine laenu tagastamata osalt on jaotatud igakuisteks võrdseteks makseteks arvestusega, et laenu tagastamise tähtaeg on 10-14

aastat (lepinguti erinev).

Pangalaenuude jääk aruandekuupäeva seisuga on 5,04 mln eurot.

Dividendide maksmise piirang:

laenusaaaja kohustub ilma panga eelneva kirjaliku nõusolekuta mitte määrama ja maksuma dividende oma aktsionäridele. Erandina on laenusaajal õigus panga nõusolekuta maksta dividende aktsionäridele kuni 50% ulatuses dividendimaksega samal aastal laenusaaaja poolt AS-ist EKE, registrikood 10046500, saadud dividendisummast, kuid kokku mitte rohkem kui 150 000 eurot ühes majandusaastas.

1) AS Pärnu KEK on sõlminud aruandeperioodil pangaga solidaarse garantiilepingu, mille kohaselt garanteeritakse koos LLG Invest OÜ-ga OÜ ETKE Kinnisvara ja panga vahel sõlmitud laenulepingust tulenevate kohustuste täitmist 2 500 000 euro ulatuses.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	76 218	76 218
Võlad töövõtjatele	9 473	9 473
Maksuvõlad	23 751	23 751
Muud võlad	7 761	7 761
Dividendivõlad	1 719	1 719
Muud viitvõlad	6 042	6 042
Saadud ettemaksed	62 617	62 617
Kokku võlad ja ettemaksed	179 820	179 820
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	333 163	333 163
Võlad töövõtjatele	9 224	9 224
Maksuvõlad	9 303	9 303
Muud võlad	7 238	7 238
Dividendivõlad	1 387	1 387
Muud viitvõlad	5 851	5 851
Saadud ettemaksed	17 881	17 881
Kokku võlad ja ettemaksed	376 809	376 809

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 326 604	5 970 793
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 337 934	1 305 590
Kokku tingimuslikud kohustised	7 664 538	7 276 383

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	90 025	90 025
Aktsiate arv (tk)	13 850	13 850
Aktsiate nimiväärtus	6.50	6.50

Pärnu KEK AS aktsiad jagunevad A-aktsiaks ja B-eelisaktsiaks.
A-aktsiaid on 12 871 tk ja B-aktsiaid 979 tk.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 528 614	1 233 902
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 528 614	1 233 902
Kokku müügitulu	1 528 614	1 233 902
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 528 614	1 233 902
Kokku müügitulu	1 528 614	1 233 902

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	582 083
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	131 619	0
Muud	93	0
Kokku muud äritulud	131 712	582 083

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tuleneb kinnistu Savi 5 eksperthinnangust. Kinnistu väärtust hinnati seisuga 19.12.2023.a.

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

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	107 010	22 069
Energia	336 513	355 125
Elektrienergia	207 954	273 392
Soojusenergia	128 559	81 733
Veevarustusteenused	11 017	8 852
Remondikulud	47 826	12 240
Haldusteenused	138 925	99 554
Varakindlustused	8 397	8 029
Valvekulud	11 886	9 476
Müüdnud kaubad soetushinnas	852	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	662 426	515 345

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	8 317	5 367
Uurimis- ja arengukulud	2 530	445
Koolituskulud	300	302
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 760	4 036
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	796
Transpordikulud	3 600	3 600
Väheväärtuslik põhivara	0	40
Maakleri teenus	17 576	3 765
Muud	14 018	14 388
Kokku mitmesugused tegevuskulud	49 101	32 739

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	147 004	144 914
Sotsiaalmaksud	43 325	43 121
Kokku tööjõukulud	190 329	188 035
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 000
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	348 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	3	0
Maksuintressid		
Annetused, kingitused, vastuvõtukulud	5 035	5 960
Kokku muud ärikulud	353 038	15 960

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Dividendid ASilt EKE	310 400	310 400
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	310 400	310 400

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	101 513	50 888	
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 513	50 888	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	25 000	
Kokku laenukohustised	20 000	25 000	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 482 500	1 502 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 482 500	1 502 500	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 000	206 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	35 000	
Kokku laenukohustised	206 000	241 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	470 000	1 032 500	1 502 500	65 345	
Kokku antud laenud	470 000	1 032 500	1 502 500	65 345	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 502 500	20 000	1 482 500	69 488	
Kokku antud laenud	1 502 500	20 000	1 482 500	69 488	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236 000	5 000	231 000	11 654	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000		35 000	1 750	9
Kokku laenukohustised	271 000	5 000	266 000	13 404	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 000	25 000	206 000	11 404	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	15 000	20 000	1 144	9
Kokku laenukohustised	266 000	40 000	226 000	12 548	

MÜÜDUD	2023	2022		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	10 428		4 690	1 400 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 722		9 693	
Kokku müüdid	19 150		14 383	1 400 000

OSTETUD	2023	2022		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	97 427		53 937	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 235	143	3 600	
Kokku ostetud	105 662	143	57 537	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	53 600	48 550

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

1) Uued antud laenud

Pärnu KEK AS ja ETKE Kinnisvara OÜ on sõlminud 23.02.2024.a laenulepingu summas 370 000 €, mille kohaselt Pärnu KEK AS annab laenu ETKE Kinnisvara OÜ-le kinnistule asukohaga Ehitajate tee 8/1 Pärnu ehitatava hoone osaliseks finantseerimiseks. Laenu tagasimaksetähtaeg on 23.02.2029.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2024

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN MÕTS	Sisestaja	29.04.2024
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	29.04.2024
HEIGO VUUK	Juhatuse liige	29.04.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Pärnu KEK aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Pärnu KEK (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Liis Õll

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

K. Kärberi tn 34-25, Tallinn, Harju maakond, 13919

30.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	30.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 192 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 453
Kokku	7 664 538
Jaotamine	
Dividendideks	84 298
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 580 240
Kokku	7 664 538

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 192 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 453
Kokku	7 664 538
Jaotamine	
Dividendideks	84 298
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 580 240
Kokku	7 664 538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1528614	100.00%	Jah