

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: aktsiaselts Pärnu KEK

registrikood: 10052437

aadress: Savi tn 3/2

Pärnu linn, Pärnu linn

Pärnu maakond

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	12
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
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

AS Pärnu KEK põhitegevuseks on äripindade üürile andmine, haldamine ja arendamine. Ettevõttele kuuluvate kinnistute pindala kokku seisuga 31.12.2022.a oli 6,2 hektarit. Seisuga 31.12.2022.a. oli üürile antud 18 747 m² äripindasid.

2022 majandusaastal teeniti üüritulu 812 214 eurot. Aastavahetusel üüris äripindasid 97 ettevõtet või eraisikut.

Aruandeaastal müüs AS Pärnu KEK kinnistu Turba 27 ja sinna juurde kuuluva transpordimaa T1, kuna nimetatud kinnistute osas puudus arenguperspektiiv ja need olid KEK'ile kahjumlikud. KEK müüs oma sidusettevõttele Ehitajate tee 8/16 ja Ehitajate tee 10 kinnistud. Eesmärgiks on koondada kõrvuti asuvad väiksemad kinnistud üheks ärikrundiks ja ellu viia uus suurem arendusprojekt.

Aruandeperioodi järgselt valmis Savi tn 5-2 ärihoone üüripinnaga ligi 2400 m² ja see on praktiliselt täies mahus üürilepingutega kaetud. Alustati Savi 5-3 ärihoone ehitusega, mille suurus on ca 800 m² ja mis on üürilepingutega kaetud.

COVID viiruse levik ei ole avaldanud Pärnu KEK äritegevusele märkimisväärset mõju. Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas ei ole otseselt mõjutanud kinnisvarainvesteeringute opereerimist. Sõjast tingitud ehitusmaterjalide raske kättesaadavus ja hindade kallinemine on mõjutanud ehituse hindasid. Sellest olenemata on ettevõtte suutnud äriprojektidega seotud eesmärgid ellu viia.

Pärnu KEK äritegevuse tulemust 2022 majandusaastal intressimäärade tõus veel oluliselt ei mõjutanud. Uuel 2023 majandusaastal tuleb arvestada intressikulu olulise kasvuga ja see vähendab ettevõtte investeerimise võimekust järgnevatel aastatel.

<u>Olulisemad finantsnäitajad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Müügitulu	1 233 902	1 208 579
Tulu kasv	2,1%	6,2%
Puhaskasum	1 295 031	791 242
Puhasrentaablus (puhaskasum / müügitulu)	105,0%	65,5%
Ärikasum	1 054 884	745 256
ROA (kasum / koguvarad)	10,2%	7,2%
ROE (kasum / omakapital)	16,9%	12,1%

Juhtkonna hinnangul on AS Pärnu KEK finantsseisund hea ning ettevõtte on jätkusuutlikult tegutsev majandusüksus.

Ervin Luur
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	175 993	244 537	2
Nõuded ja ettemaksed	296 301	102 929	3
Kokku käibevarad	472 294	347 466	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	81 496	81 496	6
Nõuded ja ettemaksed	1 553 389	488 800	3
Kinnisvarainvesteeringud	10 621 894	9 967 125	7
Materiaalsed põhivarad	21 763	30 785	8
Kokku põhivarad	12 278 542	10 568 206	
Kokku varad	12 750 836	10 915 672	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	920 494	355 021	9
Võlad ja ettemaksed	376 809	136 315	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 297 303	491 336	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 785 755	3 901 650	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 785 755	3 901 650	
Kokku kohustised	5 083 058	4 392 986	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	90 025	90 025	12
Ülekurss	291 030	291 030	
Kohustuslik reservkapital	10 340	10 340	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 981 352	5 340 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 031	791 242	
Kokku omakapital	7 667 778	6 522 686	
Kokku kohustised ja omakapital	12 750 836	10 915 672	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 233 902	1 208 579	13
Muud äritulud	582 083	200 000	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-515 345	-446 547	15
Mitmesugused tegevuskulud	-32 739	-26 650	16
Tööjõukulud	-188 035	-176 938	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 022	-8 585	8
Muud ärikulud	-15 960	-4 603	18
Ärikasum (kahjum)	1 054 884	745 256	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	310 400	155 200	19
Intressitulud	65 360	18 804	
Intressikulud	-135 613	-128 018	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 295 031	791 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 031	791 242	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 054 884	745 256	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 022	8 585	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-572 083	-200 000	
Kokku korrigeerimised	-563 061	-191 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-193 372	-37 115	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	240 494	44 497	10
Kokku rahavood äritegevusest	538 945	561 223	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-4 464	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 792 686	-102 866	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 710 000	200 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 400	
Antud laenud	-1 032 500	0	
Laekunud intressid	33 271	19 918	
Laekunud dividendid	310 400	155 200	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-771 515	263 388	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 073 497	25 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-623 918	-369 905	
Makstud intressid	-135 613	-128 018	
Makstud dividendid	-149 940	-126 129	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	164 026	-599 052	
Kokku rahavood	-68 544	225 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	244 537	18 978	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68 544	225 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	175 993	244 537	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	90 025	291 030	10 340	5 466 178	5 857 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)				791 242	791 242
Väljakuulutatud dividendid				-126 129	-126 129
31.12.2021	90 025	291 030	10 340	6 131 291	6 522 686
Korrigeeritud saldo 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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pärnu KEK 2022.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.

2021.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 eurot

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	321	975
Raha arvelduskontodel	175 672	243 562
Kokku raha	175 993	244 537

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	100 681	100 681	
Ostjatelt laekumata arved	100 681	100 681	
Laenunõuded	470 000		470 000
Muud nõuded	18 800		18 800
Intressinõuded	18 800		18 800
Ettemaksed	2 248	2 248	
Tulevaste perioodide kulud	2 248	2 248	
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 729	102 929	488 800

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)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		0	9 290
Üksikisiku tulumaks		3 989	4 340
Sotsiaalmaks		5 000	5 579
Kohustuslik kogumispension		134	170
Töötuskindlustusmaksed		180	219
Ettemaksukonto jääk	189 817		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	189 817	9 303	19 598

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Kirsinurga Kinnisvara OÜ	20 000	0	0	0	0	0	20 000
Äripargi Haldus OÜ	1 200	0	0	0	0	0	1 200
ETKE Kinnisvara OÜ	4 400	0	0	0	0	0	4 400
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	25 600	0	0	0	0	0	25 600

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	77 096	77 096
Soetamine	4 400	4 400
31.12.2021	81 496	81 496
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	81 496	81 496
31.12.2022	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)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	9 864 260
Ostud ja parendused	102 865
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2021	9 967 125
Ostud ja parendused	1 790 419
Müügid	-1 135 650
31.12.2022	10 621 894

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	812 214	875 607
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	497 312	430 840
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 710 000	0

"Ostude ja parenduste" ridadel on kajastatud aruandeperioodi jooksul kinnisvarainvesteeringute renoveerimiseks ja ehitamiseks tehtud kulutused.

Juhatus on 31.12.2022.a seisuga Pärnu KEK AS bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse leidmiseks kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

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

Rakendanud on diskontomäärasid vahemikus 9,5%-12,5% ja kapitalisatsiooni määrasid vahemikus 8,0%-12,00%.

Juhatuse hinnangul kinnitab kontrollarvestuse tuleml bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	4 514	30 314	34 828	33 898	68 726
Akumuleeritud kulum	-2 845	-27 020	-29 865	-3 955	-33 820
Jääkmaksumus	1 669	3 294	4 963	29 943	34 906
Ostud ja parendused	0	0	0	4 464	4 464
Amortisatsioonikulu	-891	-659	-1 550	-7 035	-8 585
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
Ostud ja parendused	0	0	0	0	
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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	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	0	3,082	euro	24.08.2026
Pangalaen Savi 5*	609 055	609 055	0	0	4,866	euro	10.07.2023
Pangalaen Savi 3/2 I-etapp	794 468	82 987	711 481	0	2,784	euro	07.01.2025
Pangalaen Savi 3/2 II-etapp	1 309 918	88 100	1 221 818	0	4,488	euro	10.07.2025
Pangalaen Turba 17	49 602	4 466	45 136	0	3,098	euro	18.12.2025
Pangalaen Savi 5/2	1 073 497	61 514	1 011 983	0	3,117	euro	07.02.2027
Eralaenud	281 000	25 000	256 000	0	5	euro	2024
Eralaenud	105 000	0	105 000	0	5	euro	2025
Pikaajalised laenud kokku	4 706 249	920 494	3 785 755				
Laenukohustised kokku	4 706 249	920 494	3 785 755				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Savi 3/4 renov.	532 444	49 352	483 092		2,45	euro	24.08.2026
Pangalaen Savi 5 renov.	685 648	77 195	608 453		2,55	euro	10.07.2023
Pangalaen Ehitajate tee 8 renov.	310 035	37 617	272 418		2,45	euro	24.09.2023
Pangalaen Savi 3/2 I-etapp	875 707	81 610	794 097		2,55	euro	07.01.2025
Pangalaen Savi 3/2 II-etapp	1 402 843	94 812	1 308 031		2,65	euro	10.07.2025
Pangalaen Turba 17	53 994	4 435	49 559		2,65	euro	18.12.2025
Eralaen	386 000	0	386 000		5	euro	2023
Eralaen	10 000	10 000			5	euro	2022
Pikaajalised laenud kokku	4 256 671	355 021	3 901 650				
Laenukohustised kokku	4 256 671	355 021	3 901 650				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	10 621 894	9 712 775
Kokku	10 621 894	9 712 775

*Pangalaen Savi 5 tähtaeg on juulis 2023 kuna aruandekuupäeva seisuga puudub ettevõttel panga kirjalik kinnitus lepingu pikendamiseks.

Kõik pangalaenu 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).

Pangalaenu jääk aruandekuupäeva seisuga on 4,3 mln eurot.

Dividendide maksmise piirang:

laenusaaaja kohustub ilma panga eelneva kirjaliku nõusolekuta mitte määrama ja maksuma dividende oma aktsionäridele. Erandina on laenusaaajal 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.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	88 895	88 895
Võlad töövõtjatele	8 225	8 225
Maksuvõlad	19 598	19 598
Muud võlad	6 259	6 259
Dividendivõlad	1 096	1 096
Muud viitvõlad	5 163	5 163
Saadud ettemaksed	13 338	13 338
Kokku võlad ja ettemaksed	136 315	136 315

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 970 793	5 022 570
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 305 590	1 108 722
Kokku tingimuslikud kohustised	7 276 383	6 131 292

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 233 902	1 208 579
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 233 902	1 208 579
Kokku müügitulu	1 233 902	1 208 579
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 233 902	1 208 579
Kokku müügitulu	1 233 902	1 208 579

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	582 083	200 000
Kokku muud äritulud	582 083	200 000

- 1) Müüdi ETKE Kinnisvara OÜ-le Ehitajate tee 8/16 ja Ehitajate tee 10 kinnistud.
- 2) Müüdi Turba 25 OÜ-le Turba tn 27 ja Turba tänav T1 kinnistud.

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

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	22 069	19 474
Energia	355 125	271 913
Elektrienergia	273 392	190 783
Soojusenergia	81 733	81 130
Veevarustusteenused	8 852	10 888
Remondikulud	12 240	19 266
Haldusteenused	99 554	106 507
Varakindlustused	8 029	6 287
Valvekulud	9 476	11 762
Projekteerimistööd	0	450
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	515 345	446 547

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	5 367	3 848
Uurimis- ja arengukulud	445	2 641
Koolituskulud	302	134
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 036	3 767
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	796	48
Transpordikulud	3 600	3 603
Väheväärtuslik põhivara	40	175
Kuluhüvitise nõue		
Muud	18 153	12 434
Kokku mitmesugused tegevuskulud	32 739	26 650

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	144 914	136 615
Sotsiaalmaksud	43 121	40 382
Kokku tööjõukulud	188 035	176 997
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	10 000	0
Maksuintressid	0	0
Annetused, kingitused, vastuvõtukulud	5 960	4 603
Kokku muud ärikulud	15 960	4 603

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021
Dividendid ASilt EKE	310 400	155 200
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	310 400	155 200

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	4 800	18 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 800	18 800
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	5 000
Kokku laenukohustised	25 000	5 000

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 502 500	470 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 502 500	470 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	206 000	231 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	35 000
Kokku laenukohustised	241 000	266 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	470 000	0	0	470 000	18 800
Kokku antud laenud	470 000	0	0	470 000	18 800

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	470 000	1 032 500	0	1 502 500	65 345
Kokku antud laenud	470 000	1 032 500	0	1 502 500	65 345

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	225 000	25 000	14 000	236 000	12 025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	0	0	35 000	1 750
Kokku laenukohustised	260 000	25 000	14 000	271 000	13 775

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236 000	0	5 000	231 000	11 654
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	0	0	35 000	1 750
Kokku laenukohustised	271 000	0	5 000	266 000	13 404

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad		4 690	1 400 000		362	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		9 693			6 215	200 000
Kokku müüdid		14 383	1 400 000		6 577	200 000

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	53 937		0	37 668	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	143	3 600		130	3 600	
Kokku ostetud	143	57 537		130	41 268	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	48 550	44 476

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

1) Uued võetud laenukohustused

Seoses Savi 5/3 stock-office tüüpi laohoone ehitamisega on Pärnu KEK AS sõlminud pangaga laenulepingu summas 440 000 eurot. Laenu tagasimaksetähtaeg on 10.03.2028.a.

2) 12.aprillil 2023.a toimunud EKE AS üldkoosolekul võeti vastu otsus dividendide maksmise kohta aktsionäridele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	15.05.2023
HEIGO VUUK	Juhatuse liige	16.05.2023

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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestusekspterte 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. 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 arvamus. 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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/

Liis Õll

Vandeauditori number 431

LS Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 298

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

16.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	16.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 981 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 031
Kokku	7 276 383
Jaotamine	
Dividendideks	84 298
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 192 085
Kokku	7 276 383

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 981 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 295 031
Kokku	7 276 383
Jaotamine	
Dividendideks	84 298
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 192 085
Kokku	7 276 383

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1233902	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4475092
Faks	+372 4475093
E-posti aadress	info@parnukek.ee