

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: aktsiaselts Pärnu KEK

registrikood: 10052437

tänava/talu nimi, Savi tn 3

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 4475092

faks: +372 4475093

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	10
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 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS Pärnu KEK põhitegevuseks on äripindade üürile andmine, haldamine ja arendamine. Ettevõttele kuuluvate kinnistute pindala on kokku 11,6 ha, millel asuvad hooned suletud netopinnaga üle 27 700 m². Üürile on antud äripindasid 20 651 m² ja 2018 aastal teeniti üüritulu 629 312 eurot. Aastavahetuse seisuga üürib KEK'is äripindasid 84 ettevõtet ja isikut.

Aruandeaastal lõpetati kinnistul Savi 5 asuva hoone renoveerimistööd ja Savi 3-4 ärihoone renoveerimine. Tänu nimetatud hoonete renoveerimisele on tõusnud üürnike arv 10 üürniku võrra ja üürikäive on kasvanud üle 109 000 euro võrreldes 2017 aastaga.

Aruandeaastal alustati Ehitajate tee 8 kinnistul asuva hoone renoveerimistöödega ning Savi 3-2 hoone renoveerimisega. Viimati nimetatud hoone renoveeritakse kahes etapis, mis võimaldab olemasolevad üürnikud ümber paigutada renoveeritud pindadele, et jätkata vabastatud pindade renoveerimist. Savi 3-2 hoone esimene ehitusjärjekord on kavas kasutusele võtta 2019 aasta suvel. Endiselt jätkatakse Savi 3 ja Savi 5 hoonete projekteerimistöödega, et valmistada renoveerimise järgmised etapid.

Tähtsamad finantsnäitajad:	2018	2017
Müügitulu	789 518	695 410
Tulu kasv	13,53%	13,70%
Puhaskasum	484 229	465 437
Puhasrentaablus % (puhaskasum/müügitulu)	61,33%	66,93%
Ärikasum	246 781	208 629
ROA (kasum / koguvaram)	7,21%	7,62%
ROE (kasum / omakapital)	10,34%	10,56%

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

Ervin Luur
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	321 115	571 873	2
Nõuded ja ettemaksed	195 885	452 897	3,4
Kokku käibevarad	517 000	1 024 770	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	73 088	73 088	5,6
Nõuded ja ettemaksed	425 000	225 000	3,18
Kinnisvarainvesteeringud	5 695 176	4 776 483	7
Materiaalsed põhivarad	5 636	11 048	8
Kokku põhivarad	6 198 900	5 085 619	
Kokku varad	6 715 900	6 110 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	155 621	128 362	9
Võlad ja ettemaksed	245 250	270 760	10
Kokku lühiajalised kohustised	400 871	399 122	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 633 174	1 303 850	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 633 174	1 303 850	
Kokku kohustised	2 034 045	1 702 972	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	90 025	90 025	12
Ülekurss	291 030	291 030	
Kohustuslik reservkapital	10 340	10 340	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 806 231	3 550 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 229	465 437	
Kokku omakapital	4 681 855	4 407 417	
Kokku kohustised ja omakapital	6 715 900	6 110 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	789 518	695 410	13
Muud äritulud	147 996	29 000	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-238 004	-281 724	15
Mitmesugused tegevuskulud	-61 390	-42 484	16
Tööjõukulud	-188 884	-186 183	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 412	-5 232	8
Muud ärikulud	-197 044	-158	
Ärikasum (kahjum)	246 780	208 629	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	256 550	256 550	
Intressitulud	24 580	15 398	
Intressikulud	-43 681	-15 140	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	484 229	465 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 229	465 437	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	246 780	208 629	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 412	5 232	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-29 000	14
Muud korrigeerimised	48 934	0	
Kokku korrigeerimised	54 346	-23 768	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 012	-84 516	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-25 510	211 513	
Kokku rahavood äritegevusest	297 628	311 858	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-1 749	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-967 627	-2 044 102	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	250 000	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-20 000	5,6
Antud laenud	0	-560 000	
Antud laenude tagasimaksed	35 000	0	
Laekunud intressid	24 580	15 398	
Laekunud dividendid	256 550	256 550	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-651 497	-2 103 903	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	496 378	1 295 681	
Saadud laenude tagasimaksed	-139 796	-10 088	
Makstud intressid	-43 681	-15 140	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	300 000	
Makstud dividendid	-209 790	-209 790	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	103 111	1 360 663	
Kokku rahavood	-250 758	-431 382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	571 873	1 003 255	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-250 758	-431 382	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	321 115	571 873	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	90 025	0	-8 970	10 340	3 760 374	3 851 769
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	90 025	0	-8 970	10 340	3 760 375	3 851 770
Aruandeaasta kasum (kahjum)					465 437	465 437
Väljakuulutatud dividendid					-209 790	-209 790
Muud muutused omakapitalis		291 030	8 970			300 000
31.12.2017	90 025	291 030	0	10 340	4 016 021	4 407 416
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	90 025	291 030	0	10 340	4 016 022	4 407 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)					484 229	484 229
Väljakuulutatud dividendid					-209 790	-209 790
31.12.2018	90 025	291 030	0	10 340	4 290 460	4 681 855

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

AS Pärnu KEK 2018.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 Toimikonna 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.

2018.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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnevatel perioodidel on põhivarade hulgas „lõpetamata projektide“ veerus kajastatud objektide, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et neid tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, lõpetamata renoveerimiskulud. Aruandeaastal on tehtud muudatus. Hoonete, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et neid tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, renoveerimiskulud on kajastatud kinnisvarainvesteeringute hulgas soetusmaksumuses. Muudetud on võrdlusandmeid, saldosi seisuga 31.12.17.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringud	2 340 550	2 435 933	4 776 483
Materiaalsed põhivarad	2 446 981	-2 435 933	11 048

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.

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 vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna väärtuse kasvu või kasutab väljarendamiseks renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes.

Aruandes esitatud varade väärtus bilansipäeval ühtib omanike hinnangul varade õiglase väärtusega. Hinnangu andmisel on võetud aluseks võrdlusmeetod ning aruandeaasta jooksul tehtud professionaalse hindaja koostatud hinnangud.

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud objektide, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et neid tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, lõpetamata renoveerimiskulud soetusmaksumuse meetodil.

Pärast hoone(te)renoveerimise lõpetamist ja kasutuselevõttu hakatakse objekti kajastama õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel kasutab ettevõtte professionaalse hindaja abi. Kinnisvarainvesteeringute kajastamine renoveerimise perioodil õiglases väärtuses ei ole mõistlik, kuna objektide hindamine renoveerimise perioodil on ebamõistlik kulu ning hinnang ei oleks usaldusväärne.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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. Meie osalus AS EKE INVEST-is on üle 10%, seega on laekuvate dividendide ulatuses meie väljamaksed maksuvabad

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele; . emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud,

.tütär- ja sidusettevõtted,

.teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,

.tegev- ja kõrgem juhtkond

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	210	2 209
Raha arvelduskontodel	320 905	569 664
Kokku raha	321 115	571 873

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 912	25 912	
Ostjatelt laekumata arved	25 912	25 912	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64 844	64 844	
Muud nõuded	525 000	100 000	425 000
Laenunõuded	525 000	100 000	425 000
Ettemaksed	5 129	5 129	
Tulevaste perioodide kulud	5 129	5 129	
Kokku nõuded ja ettemaksed	620 885	195 885	425 000

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 726	84 726	
Ostjatelt laekumata arved	84 726	84 726	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 436	30 436	
Muud nõuded	560 000	335 000	225 000
Laenunõuded	560 000	335 000	225 000
Ettemaksed	2 735	2 735	
Tulevaste perioodide kulud	2 735	2 735	
Kokku nõuded ja ettemaksed	677 897	452 897	225 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	42 435		25 248	
Üksikisiku tulumaks		3 851		1 842
Erisoodustuse tulumaks		0		0
Sotsiaalmaks		5 941		3 136
Kohustuslik kogumispension		254		94
Töötuskindlustusmaksed		262		103
Maamaks		0		0
Aktsiisimaks		0		0
Intress		0		0
Ettemaksukonto jääk	22 409		5 188	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 844	10 308	30 436	5 175

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14319998	KIRSINURGA KINNISVARA OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2018
KIRSINURGA KINNISVARA OÜ	20 000	0	0	0	20 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 000	0	0	0	20 000

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2016	53 088		53 088
Soetamine	20 000		20 000
31.12.2017	73 088		73 088
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2017	73 088		73 088
Soetamine	0		
31.12.2018	73 088		73 088

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 435 935	2 435 935
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 435 935	2 435 935
Ostud ja parendused	967 625	967 625
Ümberliigitamised	-2 703 934	-2 703 934
31.12.2018		
Soetusmaksumus	699 626	699 626
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	699 626	699 626

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	2 340 550
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-48 934
Ümberliigitamised	2 703 934
31.12.2018	4 995 550

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	629 312	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	234 360	

Tabelis toodud "ostude ja parenduste" real on kajastatud aruandeperioodi jooksul kinnisvarainvesteeringute renoveerimiseks ja ehitamiseks tehtud kulutused soetusmaksumuses.

Seoses kinnisvara hindamisega eksperthinnangute alusel 2018.aastal:

1) Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest hindamisel õiglasest väärtusest: 147 996,12 eurot

2) Kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest hindamisel õiglasest väärtusest:

- 196 930,49 eurot

-48 934,37 eurot (kajastatud rahavoogude aruandes "muud korrigeerimised")

Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud rekonstrueeritud hoone hindamisel tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit) ja kasutamata ehitusõigusega osa hindamisel võrdlusmeetodit.

"Ümberliigitamiste" summa tuleneb 2 kinnistu (Savi 5 ja Savi 3/4) renoveerimise lõpetamisest, mille järel võeti pooleliolevad ehitised arvele õiglasest väärtusest. Summa sisaldab terve renoveerimisperioodi jooksul tehtud ehitusega seotud kulutusi.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 159	25 610	28 769	0	28 769
Akumuleeritud kulum	-1 662	-16 059	-17 721	0	-17 721
Jääkmaksumus	1 497	9 551	11 048	0	11 048
Ostud ja parendused	0	0	0		0
Amortisatsioonikulu	-432	-4 980	-5 412		-5 412
31.12.2018					
Soetusmaksumus	1 749	27 020	28 769	0	28 769
Akumuleeritud kulum	-684	-22 449	-23 133	0	-23 133
Jääkmaksumus	1 065	4 571	5 636	0	5 636

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB pank investeeringislaen Savi 3/4	78 688	78 688			2,45	euro	31.12.2019
SEB pank investeeringislaen Savi 5	71 522	71 522			2,55	euro	31.12.2019
SEB pank investeeringislaen Ehitajate tee 8	5 411	5 411			2,45	euro	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	155 621	155 621					
Pikaajalised laenud							
SEB pank investeeringislaen Savi 3/4	680 615		680 615		2,45	euro	11.09.2021
SEB pank investeeringislaen Savi 5	834 291		834 291		2,55	euro	10.07.2023
SEB pank investeeringislaen Ehitajate tee 8	118 268		118 268		2,45	euro	24.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 633 174		1 633 174				
Laenukohustised kokku	1 788 795	155 621	1 633 174				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB pank investeeringislaen Savi 3/4	60 385	60 385			2,45	euro	31.12.2018
SEB pank investeeringislaen Savi 5	67 977	67 977			2,55	euro	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	128 362	128 362					
Pikaajalised laenud							
SEB pank investeeringislaen Savi 3/4	535 596		535 596		2,45	euro	11.09.2021
SEB pank investeeringislaen Savi 5	768 254		768 254		2,55	euro	10.07.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 303 850		1 303 850				
Laenukohustised kokku	1 432 212	128 362	1 303 850				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	4 591 000	1 671 000
Kokku	4 591 000	1 671 000

Peale aruandekuupäeva on sõlmitud laenuleping SEB pangaga summas 900 000 eurot. Intress 2,55%+6 kuu EURIBOR.

Lõpptähtaeg on 07.01.2025.a

2019.a kuulub laenu põhiosast tagasimaksmisele 32 200 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	217 777	217 777
Võlad töövõtjatele	8 972	8 972
Maksuvõlad	10 308	10 308
Muud võlad	6 076	6 076
Dividendivõlad	476	476
Muud viitvõlad	5 600	5 600
Saadud ettemaksed	2 117	2 117
Kokku võlad ja ettemaksed	245 250	245 250
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	235 657	235 657
Võlad töövõtjatele	15 787	15 787
Maksuvõlad	5 175	5 175
Muud võlad	10 593	10 593
Dividendivõlad	307	307
Muud viitvõlad	10 286	10 286
Saadud ettemaksed	3 548	3 548
Kokku võlad ja ettemaksed	270 760	270 760

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 432 368	3 212 818
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	858 092	803 204
Kokku tingimuslikud kohustised	4 290 460	4 016 022

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	90 025	90 025
Aktsiate arv (tk)	13 850	13 850
Aktsiate nimiväärtus	6.50	6.50

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	789 518	695 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	789 518	695 410
Kokku müügitulu	789 518	695 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	789 518	695 410
Kokku müügitulu	789 518	695 410

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	29 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	147 996	0
Kokku muud äritulud	147 996	29 000

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

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 395	61 052
Energia	141 910	120 925
Elektrienergia	96 788	85 660
Soojusenergia	45 122	35 265
Veevarustusteenused	12 351	12 176
Remondikulud	15 628	18 102
Haldustasud	34 854	25 306
Varakindlustused	8 380	7 230
Valvekulud	4 986	3 040
Detailplaneering	11 500	32 000
Muud	0	1 893
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	238 004	281 724

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	3 934	3 401
Uurimis- ja arengukulud	13 415	9 020
Koolituskulud	1 375	274
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 750	4 707
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	11 898	3 404
Transpordikulud	3 600	3 600
Väheväärtuslik põhivara	0	0
Muud	22 418	18 078
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 390	42 484

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	146 447	143 998
Sotsiaalmaksud	42 437	42 185
Kokku tööjõukulud	188 884	186 183
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	PÄRNU KEK INVEST OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	525 000	0	525 000	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtted							
KIRSINURGA KINNISVARA OÜ	225 000	0	0	0	4	euro	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
ASICOM OÜ	50 000	0	0	0	5	euro	31.12.2019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted							
METAVARA OÜ	250 000	0	0	0	5	euro	30.06.2019

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	3 600	0	7 024	259 530

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	40 700	43 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2019

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	28.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Pärnu KEK aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Pärnu KEK (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast vandeaudiitori 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 oluliselt lahkneb 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuriid 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, väärresistide 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 märkimisväärselt 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/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osauhing A & P Projekt

Auditoorteevõtja tegevusloa number 13

Papiiniidu tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

28.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	28.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 806 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 229
Kokku	4 290 460
Jaotamine	
Dividendideks	126 129
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 164 331
Kokku	4 290 460

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 806 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	484 229
Kokku	4 290 460
Jaotamine	
Dividendideks	126 129
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 164 331
Kokku	4 290 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	789518	100.00%	Jah

Sidevahendid

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