

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 28.11.2011
aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

tänava nimi, maja number: Viljandi mnt 13
linn: Tartu
maakond: Tartu
postisihtnumber: 50412

telefon: +372 7425122
faks: +372 7425111
e-posti aadress: astri@astri.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	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

PK Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete gruppi kuuluvad veel Lõunakeskus Tartus ning Fama, Astri ja Tempo kaubanduskeskused Narvas.

PK Arendus OÜ asutati 2011. aasta lõpus eesmärgiga omandada pankrotipesast Pärnu Keskus ning jätkata selle kaubanduskeskuse algsete omanike poolt poolelijäänud arendust. Pärnu Keskus asub Pärnu südalinnas, Port Arturi kaubanduskeskuse naabruses. Läheduses asuvad Pärnu Kontserdimaja, Pärnu Bussijaam ja Pärnu Linnamuuseum. Asukoht on soodne nii autoga kui jalgsi liikujatele. Port Arturi keskuse hoonete ja Pärnu Keskuse vahele jääv Martensi väljak annab hulgaliselt võimalusi tõelise südalinna tõmbekeskuse rajamiseks.

Pärnu Keskus avati külastajatele 2009. aasta kevadel osalises mahus. Esialgselt kavandatud kompleksist jäi valmis ehitamata Lai tn. 7 parkimismaja ning kaubanduskeskuse hoone Lai tn. 5 ning hooneid üle Aida tänava ühendavad jalakäijatesillad. Poolelijäänud keskus oli hoolimata suurtest ehituskuludest ning kallistest interjööri lahendustest külastajate jaoks ebamugava plaanilahendusega ning ei hakanud algusest peale kavakohaselt tööle. 2010. aasta lõpus ja 2011. aasta alguses kuulutati välja Pärnu Keskuse omanikfirmade pankrotid. Perioodil, mil keskus oli pankrotis, lahkusid majast mitmed olulised kauplused ning praktiliselt peatus turundustegevus.

PK Arendus OÜ omandas Pärnu Keskuse enampakkumise võitnud OÜ-lt Stevara, kes jätkas samas hoones asuvate korterite arendamisega. Peale Pärnu Keskuse omandamist osteti kohe AS-lt Danske Pank ka kinnistu Lai tn. 5, eesmärgiga rajada sinna juurdeehitus ja siduda see olemasoleva Pärnu Keskuse hoonega. Algselt Pärnu Keskuse kompleksi kuulunud aadressil Lai tn. 7 asuva parkimismaja hoonestusõiguse omandas Port Arturi ettevõtete gruppi kuuluv OÜ Albertus.

PK Arendus OÜ poolt teostatud investeeringuid kinnisvarade soetamisse ning arendusse finantseerib Astri ettevõtete grupi pikaajaline koostööpartner AS SEB Pank.

Pärnu Keskuse taaskäivitamine on planeeritud teostada kahes etapis: esimesel aastal alustatakse uuesti turundustegevusega, tehakse väiksemad ümberehitustööd olemasolevas hoones ning täidetakse tühjad pinnad uute üürnikega. Teisel aastal alustatakse Lai tn. 5 juurdeehitusega, mis valmib 2014. aasta kevadel. Avalikul enampakkumisel võeti Pärnu linnalt rendile Ringi 2 parkimisala ning Hommiku tn. 2 - Pärnu Keskuse esine väljak.

2012. aasta mais võeti tööle turunduse projektijuht ning taastati vahepeal katkenud Pärnu Keskuse turundustegevus. Juunis avati Pärnu Keskuse Põhja ja Aida tänavate poolsed uksed. Toimus kampaania "Uued uksed avanevad!". Keskuse nimekirja lisandunud uued kaupmehed tegid avamispakkumisi.

Kogu suve vältel oli keskuse esine Martensi väljak sisustatud erinevate tegevustega, et paeluda nii laste kui täiskasvanute tähelepanu ning suurendada keskuse külastatavust. Väljakul töötas Sky-jump ja batuut lastele. Noored said korvpalli mängida. Samuti oli võimalik vaadata suurelt LED-ekraanilt olümpiamänge. Väljakul kaubeldi ka suveandide ning käsitööga.

Oktoobris toimus Pärnu Keskuse traditsiooniline ja klientide hulgas väga hästi vastu võetud Ostupidu.

2012. aasta üheks turundustöö põhieesmärgiks oli südalinna kaubanduse elavdamine. Selles osas tegime head koostööd Port Arturi kaubanduskeskuse ja Pärnu Linnavalitsusega. Novembris korraldasime koostöös Port Arturiga Ostuöö. Detsembris toimus Martensi väljakul jõuluturg. Mõlema eeltoodud kampaania reklaamides oli ühiseks nimetajaks Südalinn - Südalinna Ostuöö, Südalinna Jõulud.

2012. aastal viidi läbi projekteerimistööd ja alustati ehitushanget Lai tn. 5 hoone ehituse ettevalmistamiseks. Sõlmiti üürileping kobarkino operaatorfirmaga New Europe Cinemas 3 saali ja 400 kohaga kino opereerimiseks juurdeehitatavas hoones ning omandati kinnistu Lai tn. 9. Keskuses avasid uksed mitmed uued kauplused: Sportland Outlet, Skechers, Juku, Kaks Karu, Taluturg, Kettle, Nanso ning laste mängumaa koos sünnipäevatubadega.

Keskuse vabade pindade osakaal vähenes 52 %-lt 20 %-ni ning külastajate arv kasvas üle 60 %.

Pärnu Keskuse taaskäivitamise teise etapiga suureneb keskus 15 000 m²-ni. Koos Port Arturi keskusega moodustub Pärnu kaubanduslik süda, mis tasakaalustab viimasel paaril aastal liialt äärelinna suunda kalduma kippunud kaubanduspilti.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2012
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	147,5
Ärimentaablus (%)	Arikasum / müügitulu	158,5
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivad	58,1
Võlakordaja (%)	Kohustused / koguvarad	41,9
Lühiajalise võlgnevuse katekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustused	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	28.11.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	44 519	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	95 467	0	3
Varud	138 561	0	5
Kokku käibevara	278 547	2 500	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 518 878	0	6
Materiaalne põhivara	112 420	0	7
Kokku põhivara	7 632 298	0	
Kokku varad	7 910 845	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	289 319	0	8
Võlad ja ettemaksed	85 688	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	375 007	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 636 250	0	8
Võlad ja ettemaksed	7 344	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	5 643 594	0	
Kokku kohustused	6 018 601	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 889 744	0	
Kokku omakapital	1 892 244	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	7 910 845	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011	Lisa nr
Müügitulu	211 230	0	12
Muud äritulud	2 050 451	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 501	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-83 598	0	
Tööjõukulud	-30 027	0	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 205	0	7
Muud ärikulud	-40 112	0	15
Ärikasum (kahjum)	2 026 238	0	
Finantstulud ja -kulud	-136 494	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 889 744	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 889 744	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 026 238	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 205	0	7
Muud korrigeerimised	-2 008 707	0	6
Kokku korrigeerimised	-2 003 502	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-96 446	0	
Varude muutus	-138 561	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	76 633	0	
Makstud intressid	-108 693	0	
Muud rahavood äritegevusest	-11 430	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-255 761	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-117 625	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 510 171	0	6
Laekunud intressid	7	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 627 789	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 726 154	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-800 585	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 925 569	2 500	
Kokku rahavood	42 019	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 019	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	44 519	2 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	2 500	0	2 500
28.11.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 889 744	1 889 744
31.12.2012	2 500	1 889 744	1 892 244

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

OÜ PK Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse algselt arvele ja kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja arvutid	3-4 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Seotud osapooled

PK Arendus OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks ettevõtja omanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning ettevõtjad, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtusel. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	28.11.2011
Sularaha kassas	2 443	0
Arvelduskontod	42 076	2 500
Kokku raha	44 519	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	78 635	78 635	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	81 172	81 172	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 537	-2 537	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 017	15 017	0	0	4
Muud nõuded	149	149	0	0	
Intressinõuded	21	21	0	0	
Viitlaekumised	128	128	0	0	
Ettemaksed	2 666	1 666	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 666	1 666	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 000	0	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 467	95 467	1 000	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 748	0
Üksikisiku tulumaks	0	687
Sotsiaalmaks	0	1 492
Kohustuslik kogumispension	0	90
Töötuskindlustusmaksed	0	166
Ettemaksukonto jääk	9 269	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 017	2 435

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	28.11.2011
Müügiks ostetud kaubad	138 561	0
Kokku varud	138 561	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
28.11.2011	0
Ostud ja parendused	5 510 171
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 008 707
31.12.2012	7 518 878

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	196 728	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	70 960	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	12 166	12 166	102 691	2 768	2 768	117 625
Muud ostud ja parendused	12 166	12 166	102 691	2 768	2 768	117 625
Amortisatsioonikulu	-323	-323	-4 882	0	0	-5 205
31.12.2012						
Soetusmaksumus	12 166	12 166	102 691	2 768	2 768	117 625
Akumuleeritud kulum	-323	-323	-4 882	0	0	-5 205
Jääkmaksumus	11 843	11 843	97 809	2 768	2 768	112 420

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	687 152	39 319	647 833	0	2,936%	EUR	15.03.2017
SEB Pank AS	250 000	250 000	0	0	2,936%	EUR	31.12.2013
Eraettevõtte	4 513 817	0	4 513 817	0	2,434%	EUR	2017
Muud laenud	474 600	0	474 600	0	3,0%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	5 925 569	289 319	5 636 250	0			
Laenukohustused kokku	5 925 569	289 319	5 636 250	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2012.a. on 7 518 878 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	49 312	49 312	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 804	3 804	0	0	
Maksuvõlad	2 435	2 435	0	0	4
Muud võlad	30 137	30 137	0	0	
Intressivõlad	16 399	16 399	0	0	
Muud viitvõlad	13 738	13 738	0	0	
Saadud ettemaksed	7 344	0	7 344	0	
Muud saadud ettemaksed	7 344	0	7 344	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 032	85 688	7 344	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	28.11.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 492 898	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	396 846	0
Kokku tingimuslikud kohustused	1 889 744	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	28.11.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	4

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	211 230	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	211 230	0
Kokku müügitulu	211 230	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	196 728	0
Hoonehalduse abitegevused	6 219	0
Kaupade vahendamine	5 541	0
Turundustegevus	1 322	0
Muud äritegevust abistavad tegevused	1 420	0
Kokku müügitulu	211 230	0

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 048 771	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 680	0
Kokku muud äritulud	2 050 451	0

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011
Palgakulu	22 399	0
Sotsiaalmaksud	7 628	0
Kokku tööjõukulud	30 027	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 064	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	48	0
Kokku muud ärikulud	40 112	0

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	28.11.2011 - 31.12.2012	28.11.2011 - 28.11.2011
Intressitulud	28	0
Intressitulu hoiustelt	28	0
Intressikulud	-125 092	0
Intressikulu laenukult	-125 092	0
Muud finantstulud ja -kulud	-11 430	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-136 494	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		28.11.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 948 579	0	0

28.11.2011 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 255	0	0	0	5 732 050	800 585

Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ja soodustusi ei antud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2013

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 28.11.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LOTT	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt PK Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

02.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 28.11.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 889 744
Kokku	1 889 744
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 889 744
Kokku	1 889 744

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 889 744
Kokku	1 889 744
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 889 744
Kokku	1 889 744

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	196728	93.13%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	6219	2.94%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	5541	2.62%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	1420	0.67%	Ei
Reklaamiagentuurid	73111	1322	0.63%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee