

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

tänav a nimi, maja number: Ringtee 75

linn: Tartu

maakond: Tartu

postisihthnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

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, Fama, Tempo ja Astri kaubanduskeskused Narvas ning Balti Jaama turg ja Depoo turg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi hallata enam kui 145 000 m² kaubanduspinda neljas Eesti linnas ning aruandeaastal külastas grupi keskuseid 16,5 miljonit inimest.

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 Kontserdimaja, Bussijaam ning Linnamuuseum. Asukoht on soodne nii autoga kui jalgsi liikujatele. Koos Port Arturiga moodustab Pärnu Keskus Martensi väljaku ääres Pärnu südalinna peamise tõmbekeskuse.

Pärnu Keskus on viimastel aastatel olnud üks Eesti parimate kasvunäitajatega kaubanduskeskustest.

	Käive (mln €)	Ostude arv (mln)	Külastajad (mln)
2014. aasta kokku	11	0,92	2,0
2015. aasta kokku	17	1,44	2,6
2016. aasta kokku	19,1	1,50	2,7

2014. aastal valmis Pärnu Keskuse juurdeehitus aadressil Lai tn 5. Selle tulemusena suurenes keskus 15 000 ruutmeetriini ning tekkis esmakordselt terviklik ja funktsionaalne interjööri lahendus. Uues hoones avasid suurematest üürikest ukseid 3 saaliga Apollo kino ja raamatupood, ABC Supermarketi toidupood Delice, Euronicsi, Lindexi, Sportlandi kauplused, vanas hoones avas kaupluse maailma juhtiv kiirmoebränd H&M. 2015. aastal avati endise Hawaii Expressi pinnal Petcity lemmikloomakeskus koos kliiniku ja grooming-salongiga, Südameapteek ning endise Benu apteegi pinnal Danija jalatsipood.

2016. aastal investeeriti Aida 7 hoonesse ja 3. korrusel avati H&M Home kauplus.

Pärnu Keskus sobitub hästi linna kaubanduspilti, enamus keskuse ankurkauplustest ja -teenustest on Pärnus esindatud eksklusiivselt vaid ühes asukohas. Pärnu linnavalitsus on tunnustanud valminud Lai 5 hoonet meenetahtluga "Linnaruumi Väärtustaja". Hoone arhitektiks on Ülo Peil.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja PK Arendus OÜ osalusel avati 2016. aastal planeeritud e-kaubanduskeskuse esimene etapp, millega olid aasta lõpuks liitunud paljud Astri keskuste üüriku (kokku 46 koostööpartnerit). Samuti valmis keskuste üürikele ja teistele Astri Grupi ettevõtete koostööpartneritele suunatud iseteeninduse esimene etapp, millega partnerid saavad hallata turundussõnumed erinevates keskuste kanalites (näiteks kodulehel ja keskuste ekraanidel).

2016. aasta turundusplaan ja -eelarve maht olid sarnased eelneva aastaga. Lisaks üürikuelt laekuvale turundustasule panustas ettevõtte täiendavalt omavahenditest eesmärgiga elavdada tegevusi nii keskuse sees kui ka Pärnu Keskuse esisel Martensi väljakul. Suvisel perioodil olid Martensi väljakul avatud erinevad atraktsioonid lastele ja noortele. Lisaks toimusid hooajalised laadad ning väljak oli kasutuses ka mitme spordiüritusega seoses.

PK Arendus OÜ jätkab järgmisel majandusaastal oma põhitegevusega, milleks on Pärnu Keskuse haldamine ja üüriteenuse osutamine.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

Nimetus	Arvutamise meetodika	2016	2015
Puhasrentaabilus (%)	Puhaskasum / müügitulu	45,1	91,2
Ärimentaabilus (%)	Ärikasum / müügitulu	65,4	114,2
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	28,1	24,9
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	71,9	75,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,5	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	272 302	32 105	
Nõuded ja ettemaksed	196 017	183 715	2
Varud	1 213	83 333	3
Kokku käibevarad	469 532	299 153	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	2 014	4
Nõuded ja ettemaksed	79 486	40 764	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 862 740	18 635 370	5
Materiaalsed põhivarad	99 660	125 189	6
Kokku põhivarad	19 043 900	18 803 337	
Kokku varad	19 513 432	19 102 490	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	579 240	416 201	7
Võlad ja ettemaksed	340 399	294 130	9
Kokku lühiajalised kohustised	919 639	710 331	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 032 743	13 558 175	7
Võlad ja ettemaksed	68 686	85 826	9
Kokku pikaajalised kohustised	13 101 429	13 644 001	
Kokku kohustised	14 021 068	14 354 332	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 745 658	3 402 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	744 206	1 343 475	
Kokku omakapital	5 492 364	4 748 158	
Kokku kohustised ja omakapital	19 513 432	19 102 490	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 650 639	1 473 364	11
Muud äritulud	46 334	672 053	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-262 945	-138 905	
Mitmesugused tegevuskulud	-249 200	-219 509	
Tööjõukulud	-63 566	-60 060	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 961	-43 628	6
Muud ärikulud	0	-220	
Ärikasum (kahjum)	1 080 301	1 683 095	
Intressitulud	26	0	
Intressikulud	-314 121	-338 266	
Muud finantstulud ja -kulud	-22 000	-1 354	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	744 206	1 343 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	744 206	1 343 475	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Väheolulise tütarettevõtja Korterühistu Aida 7 kajastamisel on lähtuvalt olulisuse printsiibist rakendatud soetusmaksumuse meetodit.

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 õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul.

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 allahindlust 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 õiglasel 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	5 aastat
Muu inventar, IT seadmed	3-5 aastat

Finantskohustised

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtuses. 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	273 828	195 342	65 114	13 372	
Ostjatelt laekumata arved	294 828	216 342	65 114	13 372	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 000	-21 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	66	0	0	8
Muud nõuded	47	47	0	0	
Intressinõuded	20	20	0	0	
Viitlaekumised	27	27	0	0	
Ettemaksed	1 562	562	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 562	562	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	275 503	196 017	66 114	13 372	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	222 841	183 077	25 114	14 650	
Ostjatelt laekumata arved	237 841	198 077	25 114	14 650	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 000	-15 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81	81	0	0	8
Muud nõuded	30	30	0	0	
Intressinõuded	3	3	0	0	
Viitlaekumised	27	27	0	0	
Ettemaksed	1 527	527	1 000	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 527	527	1 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	224 479	183 715	26 114	14 650	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	1 213	83 333
Kokku varud	1 213	83 333

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja haldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Korteriühistu Aida 7	2 014	0	2 014
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 014	0	2 014

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	16 985 001
Ostud ja parendused	978 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	671 773
31.12.2015	18 635 370
Ostud ja parendused	183 607
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	43 763
31.12.2016	18 862 740

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 405 910	1 332 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	163 872	134 806

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	12 166	12 166	197 813	209 979
Akumuleeritud kulum	-5 189	-5 189	-45 558	-50 747
Jääkmaksumus	6 977	6 977	152 255	159 232
Ostud ja parendused	0	0	10 272	10 272
Muud ostud ja parendused	0	0	10 272	10 272
Amortisatsioonikulu	-2 433	-2 433	-41 195	-43 628
Müügid	0	0	-687	-687
31.12.2015				
Soetusmaksumus	12 166	12 166	207 336	219 502
Akumuleeritud kulum	-7 622	-7 622	-86 691	-94 313
Jääkmaksumus	4 544	4 544	120 645	125 189
Ostud ja parendused	0	0	15 432	15 432
Muud ostud ja parendused	0	0	15 432	15 432
Amortisatsioonikulu	-2 434	-2 434	-38 527	-40 961
31.12.2016				
Soetusmaksumus	12 166	12 166	222 768	234 934
Akumuleeritud kulum	-10 056	-10 056	-125 218	-135 274
Jääkmaksumus	2 110	2 110	97 550	99 660

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Muud materiaalsed põhivarad	0	617
Kokku	0	617

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	10 776 209	579 240	10 196 969	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 835 774	0	2 835 774	0	EUR	2018-2020
Pikaajalised laenud kokku	13 611 983	579 240	13 032 743	0		
Laenukohustised kokku	13 611 983	579 240	13 032 743	0		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	5 437 451	261 663	5 175 788	0	EUR	15.03.2017
SEB Pank AS	3 211 340	154 538	3 056 802	0	EUR	15.03.2017
Muud laenud	5 325 585	0	5 325 585	0	EUR	2017-2018
Pikaajalised laenud kokku	13 974 376	416 201	13 558 175	0		
Laenukohustised kokku	13 974 376	416 201	13 558 175	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2016.a. on 18 862 740 eurot. Seisuga 31.12.2015.a. oli panditud varade maksumus 18 635 370 eurot.

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 561	0	13 069
Üksikisiku tulumaks	0	1 202	0	1 126
Erisoodustuse tulumaks	0	55	0	16
Sotsiaalmaks	0	2 727	0	2 378
Kohustuslik kogumispension	0	201	0	168
Töötuskindlustusmaksed	0	193	0	173
Ettemaksukonto jääk	66		81	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66	35 939	81	16 930

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	112 367	87 367	25 000	0	
Võlad töövõtjatele	6 969	6 969	0	0	
Maksuvõlad	35 939	35 939	0	0	8
Muud võlad	209 716	209 716	0	0	
Intressivõlad	177 335	177 335	0	0	
Muud viitvõlad	32 381	32 381	0	0	
Saadud ettemaksed	44 094	408	38 886	4 800	
Muud saadud ettemaksed	44 094	408	38 886	4 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 085	340 399	63 886	4 800	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	136 506	96 506	40 000	0	
Võlad töövõtjatele	6 650	6 650	0	0	
Maksuvõlad	16 930	16 930	0	0	8
Muud võlad	173 859	173 859	0	0	
Intressivõlad	115 783	115 783	0	0	
Muud viitvõlad	58 076	58 076	0	0	
Saadud ettemaksed	46 011	185	45 826	0	
Muud saadud ettemaksed	46 011	185	45 826	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	379 956	294 130	85 826	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 391 891	3 796 526
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 097 973	949 132
Kokku tingimuslikud kohustised	5 489 864	4 745 658

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 650 639	1 473 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 650 639	1 473 364
Kokku müügitulu	1 650 639	1 473 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 405 910	1 332 008
Hoonehalduse abitegevused	0	775
Kaupade vahendamine	99 357	4 281
Turundustegevus	100 407	98 150
Muud äritegevust abistavad tegevused	41 365	34 550
Seadmete rent	3 600	3 600
Kokku müügitulu	1 650 639	1 473 364

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	43 763	671 773
Trahhid, viivised ja hüvitised	2 564	0
Muud	7	280
Kokku muud äritulud	46 334	672 053

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	47 441	44 887
Sotsiaalmaksud	16 125	15 173
Kokku tööjõukulud	63 566	60 060
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	8 558	0	11 044	2 014
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 369	2 770 665	7 369	5 311 499

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Muud laenud	148 927	2 699 811	EUR	2018-2021

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Muud laenud	50 000	174 301	EUR	2018-2020

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	613	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 851	2 007	43 206	7 490

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2017

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LOTT	Juhatuse liige	02.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestusekspertide 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 arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 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 hea raamatupidamistavaga 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 arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusale 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditoorttevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

02.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 745 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	744 206
Kokku	5 489 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 489 864
Kokku	5 489 864

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 745 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	744 206
Kokku	5 489 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 489 864
Kokku	5 489 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1405910	85.17%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	101367	6.14%	Ei
Reklaamiagentuurid	73111	100407	6.08%	Ei

Sidevahendid

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