

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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

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	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
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 30 000 m². Üürile on antud äripindasid 24 330 m² ja 2017 aastal teeniti üüritulu 520 187 eurot. Aastavahetuse seisuga üürib KEK'is äripindasid 74 ettevõtet ja isikut.

2017.a jätkati 2016.a alustatud projekteerimistöid Pärnu KEKi kinnistu Savi 3 osas. Arhitektuuribüroo Luhse ja Tuhhal tegi Pärnu KEKile kuuluvale kinnistule Savi 3 arhitektuurse eskiislahenduse, konstruktsiooni uuringud ja hoonete mõõdistustöid. Kokku tehti projekteerimistöid aruandeaastal nimetatud kinnistu tarbeks 20 000 euro eest.

Aruandeaastal toimus kinnistu Savi 5/7 jagamine kaheks kinnistuks, mille tulemusena moodustus 2 uut kinnistut: Savi 5 ja Savi 7. Savi 7 müüdi Kirsinurga Kinnisvara OÜ-le. Kinnistul Savi 5 alustati hoone renoveerimistöödega ning tööd on plaanis lõpetada aastal 2018.a

Aruandeaastal jätkus ka Savi 3-4 ärihoone renoveerimine.

Kuna eelpool nimetatud hooned olid renoveerimisel, siis olulist üürikäibe kasvu seni tehtud investeeringud veel ei ole kaasa toonud. Üüripindade järk-järguline kaasajastamine suurendab pikas perspektiivis ettevõtte konkurentsivõimet ja üüritulusid.

Renoveerimiseks on ette valmistatud Savi 3-2 ja Ehitajate tee 8 kinnistud. Hoonetes on üürikuud ümber paigutatud. Koos hoone projekteerimisega otsitakse pindadele uusi üürihuvilisi.

2016.a ostis Pärnu KEK 1380 omaaktsiat osaühingult Pärnu Kalur Holding ning aktsiad müüdi 2017.a edasi Mefi Holding OÜ-le.

<u>Tähtsamad finantsnäitajad:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Müügitulu	695 410	611 225
Tulu kasv	13,70%	7,82%
Puhaskasum	465 437	444 270
Puhasrentaablus % (puhaskasum/müügitulu)	66,93%	72.69 %
Ärikasum	208 629	203 534
ROA (kasum / koguvarad)	7,62%	10,95%
ROE (kasum / omakapital)	10,56%	11,53%

Ervin Luur
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	571 873	1 003 255	2
Nõuded ja ettemaksed	452 896	33 380	3
Kokku käibevarad	1 024 769	1 036 635	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	73 088	53 088	5,6
Nõuded ja ettemaksed	225 000	0	18
Kinnisvarainvesteeringud	2 340 550	2 561 550	7
Materiaalsed põhivarad	2 446 982	406 363	8
Kokku põhivarad	5 085 620	3 021 001	
Kokku varad	6 110 389	4 057 636	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	128 362	21 000	9
Võlad ja ettemaksed	270 760	59 247	10
Kokku lühiajalised kohustised	399 122	80 247	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 303 850	125 619	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 303 850	125 619	
Kokku kohustised	1 702 972	205 866	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	90 025	90 025	12
Ülekurss	291 030	0	
Oma aktsiad	0	-8 970	
Kohustuslik reservkapital	10 340	10 340	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 550 585	3 316 105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 437	444 270	
Kokku omakapital	4 407 417	3 851 770	
Kokku kohustised ja omakapital	6 110 389	4 057 636	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	695 410	611 225	13
Muud äritulud	29 000	3 636	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-281 724	-195 160	15
Mitmesugused tegevuskulud	-42 484	-34 373	16
Tööjõukulud	-186 183	-176 220	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 232	-4 981	8
Muud ärikulud	-158	-593	
Ärikasum (kahjum)	208 629	203 534	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	256 550	219 900	
Intressitulud	15 398	24 152	
Intressikulud	-15 140	-3 316	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	465 437	444 270	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 437	444 270	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	208 629	203 534	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 232	4 981	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-29 000	-3 623	14
Kokku korrigeerimised	-23 768	1 358	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84 516	-9 984	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	211 513	-14 708	
Kokku rahavood äritegevusest	311 858	180 200	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 749	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	3 872	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 044 102	-391 832	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	250 000	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-20 000	0	5, 6
Antud laenud	-560 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	825 166	
Laekunud intressid	15 398	24 152	
Laekunud dividendid	256 550	219 900	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 103 903	681 258	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 295 681	146 619	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 088	0	
Makstud intressid	-15 140	-3 316	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	300 000	0	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-300 000	
Makstud dividendid	-209 790	-167 822	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 360 663	-324 519	
Kokku rahavood	-431 382	536 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 003 255	466 316	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-431 382	536 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	571 873	1 003 255	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	90 025	153 080		10 340	3 622 014	3 875 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)					444 270	444 270
Väljakuulutatud dividendid					-167 959	-167 959
Muud muutused omakapitalis		-153 080	-8 970		-137 950	-300 000
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	4 016 022	4 407 417

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pärnu KEK 2017.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.

2017.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

.

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 igit 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 väljarentimiseks renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Aruandes esitatud varade väärtus bilansipäeval ühtib omanike hinnangul varade õiglase väärtusega.

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 amortisatsiooniaegmeetodit. Amortisatsiooni norm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikus tööeas.

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 äriiliste otsustele;
 . emaeetevõtte ning emaeetevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud,
 .tütar- ja sidusettevõtted,
 .teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
 .tegev-ja kõrgem juhtkond

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	2 209	807
Raha arvelduskontodel	569 664	1 002 448
Kokku raha	571 873	1 003 255

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 725	84 725	
Ostjatelt laekumata arved	84 725	84 725	
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	677 896	452 896	225 000
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 389	18 389	
Ostjatelt laekumata arved	18 389	18 389	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 516	12 516	
Ettemaksed	2 475	2 475	
Tulevaste perioodide kulud	2 475	2 475	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 380	33 380	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	25 248		3 666	0
Üksikisiku tulumaks		1 842		2 580
Erisoodustuse tulumaks		0		0
Sotsiaalmaks		3 136		4 357
Kohustuslik kogumispension		94		128
Töötuskindlustusmaksed		103		162
Maamaks		0		0
Aktsiisimaks		0		0
Intress		0		0
Ettemaksukonto jääk	5 188		8 850	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 436	5 175	12 516	7 227

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
14319998	KIRSINURGA KINNISVARA OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine ja üürile andmine	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
KIRSINURGA KINNISVARA OÜ	0	20 000	20 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	20 000	20 000

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
KIRSINURGA KINNISVARA OÜ	40	25.08.2017	20 000

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	53 088	53 088
31.12.2016	53 088	53 088
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	53 088	53 088
Soetamine	20 000	20 000
31.12.2017	73 088	73 088

aktsiad ja osad bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 561 550
31.12.2016	2 561 550
Müügid	-221 000
31.12.2017	2 340 550

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	520 187	510 711
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	225 974	198 862
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	250 000	

Seisuga 31.12.2017 on kinnisvarainvesteeringute hindamine läbi viidud juhtkonna poolt. Juhtkonna hinnangul ei ole bilansipäeval kinnistute turuväärtus muutunud. Bilansipäeva seisuga ei ole kasutatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel sõltumatut eksperti. Bilansipäeva seisuga on hoonete renoveerimine pooleli. Renoveerimise kulud on bilansis kajastatud põhivarade koosseisus " lõpetamata projektid" real. Kui hoonete renoveerimine on lõpetatud, siis lastakse kinnisvarainvesteeringud hinnata sõltumatul eksperdil.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2015									
Soetusmaksumus	238	29	1 892	27 565	29 457	14 099			43 823
Akumuleeritud kulum		-17	-1 892	-8 054	-9 946	-14 099			-24 062
Jääkmaksumus	238	12	0	19 511	19 511	0			19 761
Ostud ja parendused							391 832	391 832	391 832
Muud ostud ja parendused							391 832	391 832	391 832
Amortisatsioonikulu		-1		-4 980	-4 980				-4 981
Müügid	-238	-11							-249
31.12.2016									
Soetusmaksumus	0	0	1 410	27 565	28 975	3 151	391 832	391 832	423 958
Akumuleeritud kulum		0	-1 410	-13 034	-14 444	-3 151	0	0	-17 595
Jääkmaksumus	0	0	0	14 531	14 531	0	391 832	391 832	406 363
Ostud ja parendused			1 749		1 749		2 044 102	2 044 102	2 045 851
Amortisatsioonikulu			-252	-4 980	-5 232				-5 232
31.12.2017									
Soetusmaksumus			3 159	25 610	28 769	0	2 435 934	2 435 934	2 464 703
Akumuleeritud kulum			-1 662	-16 059	-17 721	0	0		-17 721
Jääkmaksumus			1 497	9 551	11 048	0	2 435 934	2 435 934	2 446 982

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Maa	0	238
Ehitised	0	3 634
Kokku	0	3 872

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB pank investeerimislaen Savi 3/4	60 385	60 385			2,45	euro	31.12.2018
SEB pank investeerimislaen Savi 5	67 977	67 977			2,55	euro	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	128 362	128 362					
Pikaajalised laenud							
SEB pank investeerimislaen Savi 3/4	535 596		535 596		2,45	euro	11.09.2021
SEB pank investeerimislaen 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				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB pank investeerimislaen	21 000	21 000			2,45	euro	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	21 000	21 000					
Pikaajalised laenud							
SEB pank investeerimislaen	125 619		125 619		2,45	euro	11.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	125 619		125 619				
Laenukohustised kokku	146 619	21 000	125 619				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	1 671 000	895 000
Kokku	1 671 000	895 000

SEB panga laenudel on tagatiseks järgmised kinnistud:

Savi 3 kinnistu väärtusega 895000.-
 Savi 5 kinnistu väärtusega 218000.-
 Turba 19 kinnistu väärtusega 558000.-

 kokku: 1671000.-

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 102	30 102
Võlad töövõtjatele	11 028	11 028
Maksuvõlad	7 227	7 227
Muud võlad	7 248	7 248
Dividendivõlad	137	137
Muud viitvõlad	7 111	7 111
Saadud ettemaksed	3 642	3 642
Kokku võlad ja ettemaksed	59 247	59 247

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 212 818	3 008 300
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	803 204	752 075
Kokku tingimuslikud kohustised	4 016 022	3 760 375

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	90 025	90 025
Aktsiate arv (tk)	13 850	13 850
Aktsiate nimiväärtus	6.50	6.50

Oma aktsiad (1380 tk.) on müüdud 07.03. MEFI HOLDING OÜ summas 300 000.00 €

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	695 410	611 225
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	695 410	611 225
Kokku müügitulu	695 410	611 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	695 410	611 225
Kokku müügitulu	695 410	611 225

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	29 000	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	3 623
Muud	0	13
Kokku muud äritulud	29 000	3 636

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	61 052	1 349
Energia	120 925	103 762
Elektrienergia	85 660	80 703
Soojusenergia	35 265	23 059
Veevarustusteenused	12 176	9 919
Remondikulud	18 102	34 189
Haldustasud	25 306	25 970
Varakindlustused	7 230	6 096
Valvekulud	3 040	2 931
Detailplaneering	32 000	10 000
Muud	1 893	944
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	281 724	195 160

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	3 401	2 892
Uurimis- ja arengukulud	9 020	9 121
Koolituskulud	274	812
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 707	4 719
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 404	-189
Transpordikulud	3 600	3 600
Väheväärtuslik põhivara	0	3 207
Muud	18 078	10 211
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 484	34 373

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	143 998	136 587
Sotsiaalmaksud	42 185	39 633
Kokku tööjõukulud	186 183	176 220
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	PÄRNU KEK INVEST OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	525 000	0	30

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
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 ettevõtjad							
ASICOM OÜ	50 000	0	0	0	5	euro	28.02.2018
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
METAVARA OÜ	250 000	0	0	0	5	euro	30.06.2018

2016	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
EKE INVEST AS	765 166	3	euro	31.12.2016
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
URSUS OÜ	60 000	2	euro	31.12.2016

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 024	259 530	4 010	1 096

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	43 000	40 220

Müügid summas 259 530.00 € sisaldab kinnistu Savi 7 müüki summas 250 000.00€ ja teenuste müüki summas 9530.00 €. Ostude real on ostetud teenused summas 7024.00

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2018

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	07.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Pärnu KEK aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Pärnu KEK (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 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 finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste 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 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/

Aino Allas

Vandeauditori number 198

osaühing A & P Projekt

Auditiorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu tn 5, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

07.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	07.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 550 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 437
Kokku	4 016 022
Jaotamine	
Dividendideks	209 790
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 806 232
Kokku	4 016 022

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 550 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	465 437
Kokku	4 016 022
Jaotamine	
Dividendideks	209 790
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 806 232
Kokku	4 016 022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	695410	100.00%	Jah

Sidevahendid

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