

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

PK Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri ettevõtete gruppi kuuluvad lisaks Lõunakeskus Tartus, Fama ja Astri kaubanduskeskused Narvas ning Balti Jaama turg ja Depoo Turg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid 22 miljonit inimest jättes keskustes tegutsevatesse äridesse üle 230 miljoni euro.

PK Arendus OÜ asutati 2011. aasta lõpus eesmärgiga omandada pankrotipesast Pärnu Keskus ning jätkata kaubanduskeskuse algsete omanike poolt poolelijäänud arendust. Pärnu Keskus asub Pärnu südalinnas. Läheduses asuvad Kontserdimaja, Bussijaam, Linnamuseum, kaubanduskeskus Port Artur. Asukoht on soodne nii autoga kui jalgsi liikujatele.

Koos Port Arturiga moodustab Pärnu Keskus Martensi väljaku ääres Pärnu südalinna peamise tömbekeskuse. Koostöö Port Arturiga on aasta-aastalt suurenenud ning aruandeaastal tehti üheskoos mitmeid turunduskampaaniaid. 2019. aastal on plaanis veelgi suuremat ühisosa leida ning koos hakatakse haldama keskuste vahel paiknevat Martensi väljakut. Seda eelkõige ürituste korraldamise (laadad, kontserdid, jms) poole pealt, et muuta linnasüda atraktiivsemaks nii kohalikele elanikele kui ka turistidele.

Pärnu Keskuse põhinäitajad:

	Käive (mln €)	Ostude arv (mln)	Külastajad (mln)
2015. aasta kokku	17	1,44	2,6
2016. aasta kokku	19,1	1,5	2,7
2017. aasta kokku	20	1,6	2,9
2018. aasta kokku	20,5	1,6	2,9

2014. aastal valmis Pärnu Keskuse juurdeehitus aadressil Lai tn 5. Selle tulemusena suurenes keskus 15 000 ruutmeetri ning tekkis esmakordselt terviklik ja funktsionaalne interjööri lahendus. Uues hoones avasid suurematest üürikest ukseid 3 saaliga Apollo kino ja raamatupood, ABC Supermarketsi 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, Südamapteek ning Danija jalatsipood.

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.

Pärnu Keskuses töötab ligikaudu 300 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne töandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürikele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mõjusid. Keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud oleksid viidud miinimumini.

Astri Grupi IT ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja PK Arendus OÜ osalusel täiendati oluliselt Astri.ee e-keskuse funktsionaalsust (otsing) ja värvati juurde uusi partnereid. Aasta lõpuks oli Astri.ee keskkonnaga liitunud 279 partnerit, võrreldes 2017. aasta 160 partneriga. Seoses Astri Grupi uue brändi loomisega, sai kogu veebikeskkond uue näo. Valmis täiesti uus majajuht nii mobiili, veebi kui ka keskuses asuvatesse kioskitesse, mis teeb navigeerimise oluliselt lihtsamaks. Iseteenindusse tekkis partneritele mitu uut olulist võimalust, mis vähendas keskuse töömahtu ning parendas andmete liikumise kiirust ja kvaliteeti.

Viimased aastad on olnud kaubandusele edukad, kuigi 2018.a oli juba näha mõningaid märke tõusutsükli pöördumisest. Seda küll eelkõige Tallinnas, kus konkurents kaubanduskeskuste turul on väga tugev. 2018.a jätkus tugev majandus- ja kiire palgaskasv. See tõi endaga kaasa jätkuva jaekaubandusettevõtete müügitulu suurenemise, kuid kasvunumbrid olid mõnevõrra oodatust madalamad. Erasektoris lisandunud vahendid ei jõua enam nii suures osas jaekaubandusse vaid liiguvad ka teistesse valdkondadesse, mis on kokkuvõttes loogiline areng. Palkade kasv, kõrge tööhõive määr ja madalad intressimäärad on siiski jätkuvalt vesi jaekaubandusettevõtete ja seeläbi ka kaubanduskeskuste veskile. 2019-2020.a majanduskasvu prognoos lisab samuti kindlustunnet.

Aruandeaastal Pärnu Keskuses olulisi arendustegevusi ei tehtud.

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

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2018	2017
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	56,8	53,3
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	72,5	69,6
Omakapitali määär (%)	Omakapital / koguaktivad	36,3	32,4
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	63,7	67,6
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,6	0,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	432 640	265 294	
Nõuded ja ettemaksed	192 208	185 919	2
Kokku käibevarad	624 848	451 213	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	2 014	3
Nõuded ja ettemaksed	40 138	72 878	2
Kinnisvarainvesteeringud	19 248 229	19 000 709	4
Materiaalsed põhivarad	34 552	59 961	5
Kokku põhivarad	19 324 933	19 135 562	
Kokku varad	19 949 781	19 586 775	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	579 240	579 240	6
Võlad ja ettemaksed	460 085	394 274	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 039 325	973 514	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 578 315	12 196 032	6
Võlad ja ettemaksed	86 197	71 806	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 664 512	12 267 838	
Kokku kohustised	12 703 837	13 241 352	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 342 923	5 489 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	900 521	853 059	
Kokku omakapital	7 245 944	6 345 423	
Kokku kohustised ja omakapital	19 949 781	19 586 775	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 584 285	1 599 216	10
Muud äritulud	187 411	90 510	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-157 791	-203 096	
Mitmesugused tegevuskulud	-351 087	-262 405	
Tööjõukulud	-87 642	-69 623	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 922	-40 951	5
Muud ärikulud	0	-584	
Ärikasum (kahjum)	1 148 254	1 113 067	
Intressitulud	34	37	
Intressikulud	-247 767	-260 045	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	900 521	853 059	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	900 521	853 059	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 intressitulu.

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 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 allahindlust kantakse bilansist välja.

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 seamed	3 - 5 aastat

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	230 641	190 503	40 138	0	
Ostjatelt laekumata arved	290 229	250 091	40 138	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-59 588	-59 588	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	169	169	0	0	7
Muud nõuded	176	176	0	0	
Intressinõuded	26	26	0	0	
Viitlaekumised	150	150	0	0	
Ettemaksed	1 360	1 360	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	736	736	0	0	
Muud makstud ettemaksed	624	624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	232 346	192 208	40 138	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	257 122	184 244	72 878	0	
Ostjatelt laekumata arved	288 122	215 244	72 878	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-31 000	-31 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	167	167	0	0	7
Muud nõuded	74	74	0	0	
Intressinõuded	24	24	0	0	
Viitlaekumised	50	50	0	0	
Ettemaksed	1 434	1 434	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	810	810	0	0	
Muud makstud ettemaksed	624	624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	258 797	185 919	72 878	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja aldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Korteriühistu Aida 7	2 014	2 014
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 014	2 014

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	18 862 740
Ostud ja parendused	52 579
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	85 390
31.12.2017	19 000 709
Ostud ja parendused	71 443
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	176 077
31.12.2018	19 248 229

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 459 859	1 408 318
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	157 791	166 995

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	12 166	12 166	222 768	0	0	234 934
Akumuleeritud kulum	-10 056	-10 056	-125 218	0	0	-135 274
Jääkmaksumus	2 110	2 110	97 550	0	0	99 660
Ostud ja parendused	0	0	966	286	286	1 252
Muud ostud ja parendused	0	0	966	286	286	1 252
Amortisatsioonikulu	-2 110	-2 110	-38 841	0	0	-40 951
31.12.2017						
Soetusmaksumus	12 166	12 166	214 186	286	286	226 638
Akumuleeritud kulum	-12 166	-12 166	-154 511	0	0	-166 677
Jääkmaksumus	0	0	59 675	286	286	59 961
Ostud ja parendused	0	0	1 799	-238	-238	1 561
Muud ostud ja parendused	0	0	1 799	-238	-238	1 561
Amortisatsioonikulu	0	0	-26 922		0	-26 922
Ümberliigitamised	0	0	0	-48	-48	-48
Muud ümberliigitamised	0	0	0	-48	-48	-48
31.12.2018						
Soetusmaksumus	0	0	201 703	0	0	201 703
Akumuleeritud kulum	0	0	-167 151	0	0	-167 151
Jääkmaksumus	0	0	34 552	0	0	34 552

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad	0	2 200
Kokku	0	2 200

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	9 617 729	579 240	9 038 489	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 539 826	0	2 539 826	0	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	12 157 555	579 240	11 578 315	0		
Laenukohustised kokku	12 157 555	579 240	11 578 315	0		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	10 196 969	579 240	9 617 729	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 578 303	0	2 578 303	0	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	12 775 272	579 240	12 196 032	0		
Laenukohustised kokku	12 775 272	579 240	12 196 032	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses seisuga 31.12.2018.a. on 19 248 229 eurot. Seisuga 31.12.2017.a. oli panditud varade maksumus 19 000 709 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 536	0	13 149
Üksikisiku tulumaks	0	1 465	0	983
Erisoodustuse tulumaks	0	176	0	127
Sotsiaalmaks	0	3 736	0	2 828
Kohustuslik kogumispension	0	221	0	182
Töötuskindlustusmaksed	0	265	0	199
Ettemaksukonto jääk	169		167	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	169	19 399	167	17 468

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	120 177	95 177	25 000	0	
Võlad töövõtjatele	10 331	10 331	0	0	
Maksuvõlad	19 399	19 399	0	0	7
Muud võlad	334 425	334 425	0	0	
Intressivõlad	289 747	289 747	0	0	
Muud viitvõlad	44 678	44 678	0	0	
Saadud ettemaksed	61 950	753	43 629	17 568	
Muud saadud ettemaksed	61 950	753	43 629	17 568	
Kokku võlad ja ettemaksed	546 282	460 085	68 629	17 568	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	122 119	97 119	25 000	0	
Võlad töövõtjatele	7 971	7 971	0	0	
Maksuvõlad	17 468	17 468	0	0	7
Muud võlad	271 705	271 705	0	0	
Intressivõlad	232 876	232 876	0	0	
Muud viitvõlad	38 829	38 829	0	0	
Saadud ettemaksed	46 817	11	41 706	5 100	
Muud saadud ettemaksed	46 817	11	41 706	5 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	466 080	394 274	66 706	5 100	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 794 755	5 074 338
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 448 689	1 268 585
Kokku tingimuslikud kohustised	7 243 444	6 342 923

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 584 285	1 599 216
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 584 285	1 599 216
Kokku müügitulu	1 584 285	1 599 216
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 459 859	1 408 318
Hoonehalduse abitegevused		
Kaupade vahendamine	0	30 007
Turundustegevus	117 256	103 161
Muud äritegevust abistavad tegevused	6 270	54 130
Seadmete rent	900	3 600
Kokku müügitulu	1 584 285	1 599 216

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	2 200
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	176 077	85 390
Trahhid, viivised ja hüvitised	10 985	2 689
Muud	349	231
Kokku muud äritulud	187 411	90 510

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	65 366	51 656
Sotsiaalmaksud	22 276	17 967
Kokku tööjõukulud	87 642	69 623
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	5 144	0	4 768	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570	2 599 206	780	2 585 851

2018	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	38 477	EUR	2020

2017	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	0	257 470	EUR	2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	0	1 107	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 598	0	74 762	689

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2019

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LOTT	Juhatuse liige	22.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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/

Ellen Tohvi

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Auditoorttevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

23.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	23.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 342 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	900 521
Kokku	7 243 444
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 893 444
Kokku	7 243 444

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 342 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	900 521
Kokku	7 243 444
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 893 444
Kokku	7 243 444

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1459859	92.15%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	117256	7.40%	Ei

Sidevahendid

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