

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts Pärnu KEK

registrikood: 10052437

tänava/talu nimi, Savi tn 3

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 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
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS Pärnu KEK põhitegevuseks on äripindade üürile andmine, haldamine ja arendamine. Ettevõttele kuuluvate kinnistute pindala on kokku 11,6 hektarit, millel asuvad hooned suletud netopinnaga üle 27 700m². Üürile on antud äripindasid 20 503 m² ja 2019 aastal teeniti üüritulu 661 264 eurot. Aastavahetuse seisuga üürib äripindasid 89 ettevõtet ja isikut.

Aruandeaastal lõpetati kinnistul Ehitajate tee 8 asuva hoone ja Savi 3/2 I-etapi ärihoones renoveerimis- ja ehitustööd. Nimetatud hoonete renoveerimise tõttu üürnike arv küll kasvanud ei ole küll aga on suurenenud üürikäive ning üüritavate pindade kvaliteet.

Aruandeaastal alustati Savi 3/2 II-etapi ning Turba 17 renoveerimistöödega, millega on plaanis lõpule jõuda 2020 aastal.

Savi 3/2 II-etapi valmides suureneb lisaks oodatava üürikäibe kasvule ka üürnike arv. Mitmed eellepingud uute üürnikega on juba sõlmitud.

Olulisemad finantsnäitajad	2019	2018
Müügitulu	886 256	789 518
Tulu kasv	12,3%	13,5%
Puhaskasum	779 053	484 229
Puhasrentaablus (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	87,9%	61,3%
Ärikasum	548 848	246 781
ROA (<i>kasum / koguvaram</i>)	8,5%	7,2%
ROE (<i>kasum / omakapital</i>)	14,6%	10,3%

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

Ervin Luur
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	247 865	321 115	2
Nõuded ja ettemaksed	174 430	195 885	
Kokku käibevarad	422 295	517 000	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	73 088	73 088	5,6
Nõuded ja ettemaksed	386 902	425 000	3,18
Kinnisvarainvesteeringud	8 254 081	5 695 176	7
Materiaalsed põhivarad	2 793	5 636	8
Kokku põhivarad	8 716 864	6 198 900	
Kokku varad	9 139 159	6 715 900	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	332 971	155 621	9
Võlad ja ettemaksed	257 771	245 250	10
Kokku lühiajalised kohustised	590 742	400 871	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 213 638	1 633 174	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 213 638	1 633 174	
Kokku kohustised	3 804 380	2 034 045	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	90 025	90 025	12
Ülekurss	291 030	291 030	
Kohustuslik reservkapital	10 340	10 340	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 164 331	3 806 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 053	484 229	
Kokku omakapital	5 334 779	4 681 855	
Kokku kohustised ja omakapital	9 139 159	6 715 900	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	886 256	789 518	13
Muud äritulud	168 100	147 996	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 568	-238 004	15
Mitmesugused tegevuskulud	-33 524	-61 390	16
Tööjõukulud	-187 247	-188 884	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 608	-5 412	8
Muud ärikulud	-4 561	-197 044	
Ärikasum (kahjum)	548 848	246 780	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	293 200	256 550	
Intressitulud	19 298	24 580	
Intressikulud	-82 293	-43 681	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	779 053	484 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 053	484 229	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	548 848	246 780	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 608	5 412	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-165 900	0	14
Muud korrigeerimised	0	48 934	
Kokku korrigeerimised	-160 292	54 346	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-78 545	22 012	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 521	-25 510	
Kokku rahavood äritegevusest	322 532	297 628	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 765	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 643 005	-967 627	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	250 000	0	7
Antud laenud	-160 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	300 000	35 000	
Laekunud intressid	17 396	24 580	
Laekunud dividendid	293 200	256 550	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 945 174	-651 497	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 962 714	496 378	
Saadud laenude tagasimaksed	-204 900	-139 796	
Makstud intressid	-82 293	-43 681	
Makstud dividendid	-126 129	-209 790	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 549 392	103 111	
Kokku rahavood	-73 250	-250 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	321 115	571 873	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-73 250	-250 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	247 865	321 115	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	90 025	291 030	0	10 340	4 016 021	4 407 416
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	90 025	291 030	0	10 340	4 016 022	4 407 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)					484 229	484 229
Väljakuulutatud dividendid					-209 790	-209 790
31.12.2018	90 025	291 030	0	10 340	4 290 460	4 681 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)					779 053	779 053
Väljakuulutatud dividendid					-126 129	-126 129
31.12.2019	90 025	291 030	0	10 340	4 943 384	5 334 779

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pärnu KEK 2019.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 Toimkonna 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.

2019.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.

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.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Finantsinvesteeringute all kajastatud aktsiad ei ole avalikult kaubeldavad.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate laekumata nõuete tõenäosuse hindamisel käsitletakse igat arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda investeeringut soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille puhul on käimas olulised renoveerimise tööd kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute objektide puhul on tegemist lõpetamata projektidega ning sellel meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kulumimäär on 0%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. 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. Pärnu KEK AS-i osalus AS-is EKE INVEST on üle 10%, seega on laekuvate dividendide ulatuses AS Pärnu KEK väljamaksed maksuvabad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	2 598	210
Raha arvelduskontodel	245 267	320 905
Kokku raha	247 865	321 115

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	55 467	55 467	
Ostjatelt laekumata arved	55 467	55 467	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	110 422	110 422	
Muud nõuded	386 902	0	386 902
Laenunõuded	385 000	0	385 000
Intressinõuded	1 902	0	1 902
Ettemaksed	8 541	8 541	
Tulevaste perioodide kulud	8 541	8 541	
Kokku nõuded ja ettemaksed	561 332	174 430	386 902

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	30 603		42 435	
Üksikisiku tulumaks		4 184		3 851
Erisoodustuse tulumaks		0		0
Sotsiaalmaks		6 403		5 941
Kohustuslik kogumispension		236		254
Töötuskindlustumaksed		284		262
Maamaks		0		0
Aktsiisimaks		0		0
Intress		0		0
Ettemaksukonto jääk	79 819		22 409	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	110 422	11 107	64 844	10 308

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14319998	Kirsinurga Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2019
Kirsinurga Kinnisvara OÜ	20 000	0	0	0	20 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 000	0	0	0	20 000

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	73 088	73 088
Soetamine	0	
31.12.2018	73 088	73 088
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	73 088	73 088
Soetamine	0	
31.12.2019	73 088	73 088

Aktsiate ja osade all toodud arv sisaldab muu hulgas sidusettevõtte OÜ Kirsinurga Kinnisvara osasid summas 20 000 eurot.

Aktsiad, mis ei ole avalikult kaubeldavad, moodustavad tabelis näidatud summast 53 088 eurot.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 435 935	2 435 935
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 435 935	2 435 935
Ostud ja parendused	967 625	967 625
Ümberliigitamised	-2 703 934	-2 703 934
31.12.2018		
Soetusmaksumus	699 626	699 626
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	699 626	699 626
Ostud ja parendused	2 626 105	2 626 105
Ümberliigitamised	2 590 000	2 590 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	5 915 731	5 915 731
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	5 915 731	5 915 731

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	2 340 550
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-48 934
Ümberliigitamised	2 703 934
31.12.2018	4 995 550
Müügid	-67 200
Ümberliigitamised	-2 590 000
31.12.2019	2 338 350

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	661 264	629 312
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	241 284	234 360
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	250 000	0

Arendusjärgus kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi tabelis toodud "ostude ja parenduste" real on kajastatud aruandeperioodi jooksul kinnisvarainvesteeringute renoveerimiseks ja ehitamiseks tehtud kulutused.

Seisuga 31.12.19 õiglase väärtuse hindamise läbi viinud ettevõtte juhatus.

Peale bilansipäeva on kinnisvarainvesteeringute (Savi 5 ja Ehitajate tee 8) hindamisel õiglases väärtuses kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning hindamise tulemusena on kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest hindamisel õiglases väärtuses 28 546 eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 749	27 020	28 769	28 769
Akumuleeritud kulum	-684	-22 449	-23 133	-23 133
Jääkmaksumus	1 065	4 571	5 636	5 636
Ostud ja parendused	2 765	0	2 765	2 765
Amortisatsioonikulu	-1 037	-4 571	-5 608	-5 608
31.12.2019				
Soetusmaksumus	4 514	27 020	31 534	31 534
Akumuleeritud kulum	-1 721	-27 020	-28 741	-28 741
Jääkmaksumus	2 793	0	2 793	2 793

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Savi 3/4 renoveerimiseks	680 615	80 617	599 998		2,45	euro	11.09.2021
Pangalaen Savi 5 renoveerimiseks	834 292	73 333	760 959		2,55	euro	10.07.2023
Pangalaen Ehitajate tee 8 renoveerimiseks	382 500	35 747	346 753		2,45	euro	24.09.2023
Pangalaen Savi 3/2 I-etapp renoveerimiseks	1 032 809	77 574	955 235		2,55	euro	07.01.2025
Pangalaen Savi 3/2 II-etapp	456 393	45 700	410 693		2,65	euro	10.07.2025
Eraisik	60 000	20 000	40 000		5,00	euro	31.12.2021
Eraisik	40 000		40 000		5,00	euro	31.12.2021
Eraisik	60 000		60 000		5,00	euro	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	3 546 609	332 971	3 213 638				
Laenukohustised kokku	3 546 609	332 971	3 213 638				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Savi 3/4	759 303	78 688	680 615		2,45	euro	11.09.2021
Pangalaen Savi 5	905 813	71 522	834 291		2,55	euro	10.07.2023
Pangalaen Ehitajate tee 8	123 679	5 411	118 268		2,45	euro	24.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 788 795	155 621	1 633 174				
Laenukohustised kokku	1 788 795	155 621	1 633 174				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	8 159 731	4 591 000
Kokku	8 159 731	4 591 000

18.12.2019 on sõlmitud pangaga laenuleping Turba 17 hoone renoveerimiseks summas 400 000 eurot. Intress 2,65% + 6 kuu EURIBOR. Lõpptähtaeg on 18.12.2025.

Laen väljastatakse vastavalt laenusaaaja avaldustele kuid mitte rohkem kui 66,7% tehtud renoveerimiskuludest.

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumuse juures on arvestatud kinnisvarainvesteeringu tegelikku bilansilist väärtust (sh ka kinnisvarainvesteeringu renoveerimiskulud).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	223 244	223 244
Võlad töövõtjatele	8 939	8 939
Maksuvõlad	11 107	11 107
Muud võlad	6 355	6 355
Dividendivõlad	682	682
Muud viitvõlad	5 673	5 673
Saadud ettemaksed	8 126	8 126
Kokku võlad ja ettemaksed	257 771	257 771
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	217 777	217 777
Võlad töövõtjatele	8 972	8 972
Maksuvõlad	10 308	10 308
Muud võlad	6 076	6 076
Dividendivõlad	476	476
Muud viitvõlad	5 600	5 600
Saadud ettemaksed	2 117	2 117
Kokku võlad ja ettemaksed	245 250	245 250

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 962 519	3 432 368
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	980 865	858 092
Kokku tingimuslikud kohustised	4 943 384	4 290 460

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	90 025	90 025
Aktsiate arv (tk)	13 850	13 850
Aktsiate nimiväärtus	6.50	6.50

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	886 256	789 518
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	886 256	789 518
Kokku müügitulu	886 256	789 518
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	886 256	789 518
Kokku müügitulu	886 256	789 518

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	165 900	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	147 996
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 200	0
Kokku muud äritulud	168 100	147 996

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	38 033	8 395
Energia	154 050	141 910
Elektrienergia	116 320	96 788
Soojusenergia	37 730	45 122
Veevarustusteenused	11 164	12 351
Remondikulud	2 795	15 628
Haldustasud	49 662	34 854
Varakindlustused	11 063	8 380
Valvekulud	7 801	4 986
Detailplaneering	0	11 500
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	274 568	238 004

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	4 641	3 934
Uurimis- ja arengukulud	5 555	13 415
Koolituskulud	183	1 375
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 749	4 750
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	-35	11 898
Transpordikulud	3 932	3 600
Väheväärtuslik põhivara	0	0
Muud	14 499	22 418
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 524	61 390

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	144 710	146 447
Sotsiaalmaksud	42 537	42 437
Kokku tööjõukulud	187 247	188 884
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	386 902	100 000	525 000	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad									
Kirsinurga Kinnisvara OÜ	160 000	0	9 377	0	0	0	4	euro	31.12.2024
Asicom OÜ	0	50 000	833	0	0	0	5	euro	30.04.2019
Metavara OÜ	0	250 000	9 045	0	0	0	5	euro	07.11.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Eraisik	0	0	0	40 000	0	211	5	euro	31.12.2021
Eraisik	0	0	0	60 000	0	167	5	euro	31.12.2021

Garantiid

2019	Antud garantiid	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad		
Kirsinurga Kinnisvara OÜ	120 000	25.10.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad		750		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 761	3 380	3 600	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	47 575	40 700

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

1) Koroonaviiruse pandeemia puhkemine maailmas ja Eestis, 2020.aasta kevadel eriolukorra kehtestamine.

AS Pärnu KEK juhtkonna hinnangul on see mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus, mis ei mõjuta oluliselt ettevõtet ja ei ohusta ettevõtte tegevuse jätkuvust järgneval majandusaastal.

Üürnike hulgas puuduvad määrava tähtsusega kliendigrupid, kelle tegevuse jätkusuutlikust eriolukord mõjutab. Prognoosime üürikäibe mahtude stabiilsust.

2) AS Pärnu KEK ja OÜ Pärnu KEK Invest ühinemine.

Pärast aruandekuupäeva on alustatud AS Pärnu KEK ja OÜ Pärnu KEK Investi ühinemise protseduuridega ning ühinemisega soovitakse jõuda lõpule 2020 aasta jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2020

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN MÕTS	Sisestaja	27.04.2020
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	27.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Pärnu KEK aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Pärnu KEK (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

osauhing A & P Projekt

Auditoortevõtja tegevusloa number 13

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

27.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Pärnu KEK (registrikood: 10052437) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	27.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 164 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 053
Kokku	4 943 384
Jaotamine	
Dividendideks	84 298
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 859 086
Kokku	4 943 384

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 164 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 053
Kokku	4 943 384
Jaotamine	
Dividendideks	84 298
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 859 086
Kokku	4 943 384

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	886256	100.00%	Jah

Sidevahendid

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