

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

PK Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Pärnu Keskusele Lõunakeskus Tartus, Fama ja Astri kaubanduskeskused Narvas ning Balti Jaama turg, Depoo Turg ja Keskurg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 23 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevasse äridesse üle 250 miljoni euro.

PK Arendus OÜ asutati 2011. aasta lõpus eesmärgiga omandada pankrotipesast Pärnu Keskus ning jätkata kaubanduskeskuse poolelijäänud arendust. Pärnu Keskus asub Pärnu südalinnas, läheduses asuvad Kontserdimaja, Bussijaam ning Linnamuuseum, kaubanduskeskus Port Artur. Asukoht on soodne nii autoga kui jalgsi liikujatele. Koos läheduses asuvate kaubanduspindadega moodustab Pärnu Keskus Martensi väljaku ääres Pärnu südalinna peamise tõmbekeskuse.

Pärnu Keskuse põhinäitajad:

	Käive (mln €)	Ostude arv (mln)	Külastajad (mln)
2016. aasta kokku	19,1	1,5	2,7
2017. aasta kokku	20,0	1,6	2,9
2018. aasta kokku	20,5	1,6	2,9
2019. aasta kokku	21,0	1,6	2,8

2014. aastal valmis Pärnu Keskuse juurdeehitus aadressil Lai tn 5. Selle tulemusena suurenes keskus 15 500 ruutmeetri ning tekkis esmakordselt terviklik ja funktsionaalne interjööri lahendus. Uues hoones avasid suurematest üürikest uksed 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 Danija jalatsipood.

Keskus sobitub hästi linna kaubanduspilti, enamus keskuse ankurkauplustest ja -teenustest on Pärnus esindatud eksklusiivselt vaid ühes asukohas - Pärnu Keskuses. 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. Aruandeaastal astus Pärnu Keskus väga olulise keskkonnateadliku sammu - keskus läks üle kaugjohutusele, mille tulemusena energiatarve vähenes oluliselt. 2020. aastal keskendume muuhulgas prügisorteerimissüsteemi uuendamisele ning oleme sellega suunanäitajad kaubanduskeskuste turul.

Astri Grupi digiteemaliste arenduste ettevõtte Astri Internet OÜ juhtimisel ja PK Arendus OÜ osalusel jätkati Astri.ee e-kaubandus-platvormi arendamist. Samuti investeeris Astri Grupp oluliselt keskustelestesse digilahendustesse ning oleme teinud suuri edasiminekuid kliendi- ja partnertoes, partnerturunduses, analüütikas.

Varasemalt küllalt staatiline kaubanduskeskuste ärimudel on muutumises ja lähiaastatel on oodata veelgi kiiremat ümberkohandamise vajadust. Noorema põlvkonna kliendid on erinevate harjumuste ja väärtustega võrreldes seniste kaubanduskeskuste külastajatega. Järjest enam hinnatakse elamuse osakaalu kaubanduses ja mugavust kaupade ning teenuste kättesaadavuses. Samuti on keskkonnateadlikkus oluliselt tõusnud. Kaubanduskeskused ei konkureeri enam ainult omavahel vaid võistlevad klientide tähelepanu ja aja nimel kõikide eluvaldkondadega ja kõikides kanalites.

Pärnu Keskus planeerib 2020. aastal olulisi ümberkorraldusi, et keskust värskena hoida. Aruandeaastal alustati ümberehitustööd, mille tulemusena liigub 2020. aasta alguses Euronics Lai 5 hoone kolmandalt korruselt Aida 7 hoone esimesele korrusele oluliselt suuremale pinnale, mis võimaldab Euronicsil märgatavalt sortimenti laiendada. Lai 5 hoone kolmas korrus ehitatakse osaliselt ümber fookuseerides uutele valdkondadele. Kevadel on plaanis Aida 7 hoone esimese korruse toitlustusala kaasajastada ja tuua keskusesse tänavatoidu kontseptsioon. Samuti lisandub aasta jooksul tervishoiuteenuseid pakkuvaid ettevõtteid.

Viimased aastad on olnud Eesti majandusele väga edukad. Kaubanduses on seevastu juba 2018. aastast näha mõningaid märke tõusutsükli pöördumisest. Seda eelkõige Tallinnas, kus konkurents kaubanduskeskuste turul on väga tugev ja jätkuvalt kasvav. Kaubanduskeskuste külastatavused on väikeses languses, kuid majanduskasv koos kiire keskmise palga kasvuga on üürnike käivet siiskis tõstnud vaatamata külastatavuse vähenemisele.

Statistikaameti andmetel kasvas Eesti majandus 2019. aastal 4,3 protsenti. Majanduskasvule andis ebaproportsionaalselt palju hoogu IT-sektor, kelle nimel on valdav osa ettevõtete lisandväärtuse kasvust, seda eelkõige neljandas kvartalis. Majanduskasvu nii märkimisväärne sõltuvus ühest sektorist tähendab, et suur osa ülejäänud ühiskonnast ei pruugi majanduse head käekäiku tajuda. Ka Eestis on töötleva tööstuse kasv aeglustunud ja põlevkivienergeetika sektor languses. Jaekaubanduses ja teenustesektoris pole nende tegurite mõju veel märkimisväärselt tunda olnud.

Majanduse üldine areng viitab siiski kasvuhoo pidurdumisele. Kuigi reaalne majanduskasv oli Eestis aruandeaasta lõpus kiire, kasvas majandus eurodes mõõdetuna aeglasemalt kui esimesel poolaastal. Ettevõtete kindlustunde näitajad nõrgenesid möödunud aasta keskel nii meil kui ka mujal maailmas ja samuti langes tööstustoodang kuises võrdluses.

Aruandeaasta lõpu majandusprognoside põhjal peaks Eesti majanduskasv 2020. aastal aeglustuma nõrgema väliskeskkonna ja vabade ressursside nappuse tõttu jäädes siiski 2% lähedusse. Aastaruande kinnitamise hetkel on olukord kardinaalselt muutunud ja koroonaviiruse tõttu valitsuse poolt väljakuulutatud eriolukorra valguses tabab riiki 2020. aastal märkimisväärne majanduslangus. Olukord mõjutab oluliselt ka PK Arendus OÜ tegevusi ja kajastub negatiivselt 2020. aasta finantsaruannetes.

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	2019	2018
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	37,2	56,8
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	57,1	72,5
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	37,9	36,3
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	62,1	63,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevard / lühiajalised kohustised	0,3	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	256 255	432 640	
Nõuded ja ettemaksed	172 152	192 208	2
Kokku käibevarad	428 407	624 848	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	2 014	3
Nõuded ja ettemaksed	35 937	40 138	2
Kinnisvarainvesteeringud	19 257 857	19 248 229	4
Materiaalsed põhivarad	37 732	34 552	5
Kokku põhivarad	19 333 540	19 324 933	
Kokku varad	19 761 947	19 949 781	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	579 240	579 240	6
Võlad ja ettemaksed	659 370	460 085	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 238 610	1 039 325	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 968 660	11 578 315	6
Võlad ja ettemaksed	67 528	86 197	8
Kokku pikaajalised kohustised	11 036 188	11 664 512	
Kokku kohustised	12 274 798	12 703 837	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 893 444	6 342 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 205	900 521	
Kokku omakapital	7 487 149	7 245 944	
Kokku kohustised ja omakapital	19 761 947	19 949 781	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 590 297	1 584 285	10
Muud äritulud	2 048	187 411	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-152 389	-157 791	
Mitmesugused tegevuskulud	-320 759	-351 087	
Tööjõukulud	-106 790	-87 642	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 042	-26 922	5
Muud ärikulud	-90 064	0	13
Ärikasum (kahjum)	907 301	1 148 254	
Intressitulud	32	34	
Intressikulud	-235 095	-247 767	
Muud finantstulud ja -kulud	-800	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	671 438	900 521	
Tulumaks	-80 233	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 205	900 521	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

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

OÜ PK Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu 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 aktsiastest 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 aktsiastest 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.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 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 maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel 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 õiglases 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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2019. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2018. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja

makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2020. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2019 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	206 462	170 525	35 937	0	
Ostjatelt laekumata arved	249 834	213 897	35 937	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-43 372	-43 372	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	139	139	0	0	7
Muud nõuded	175	175	0	0	
Intressinõuded	25	25	0	0	
Viitlaekumised	150	150	0	0	
Ettemaksed	1 313	1 313	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	689	689	0	0	
Muud makstud ettemaksed	624	624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 089	172 152	35 937	0	

	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	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja haldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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	
31.12.2017	19 000 709
Ostud ja parendused	71 443
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	176 077
31.12.2018	19 248 229
Ostud ja parendused	98 679
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-89 051
31.12.2019	19 257 857

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 471 357	1 459 859
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	152 389	157 791

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringute objekte bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Majandusaastal on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	12 166	214 186	286	226 638
Akumuleeritud kulum	-12 166	-154 511	0	-166 677
Jääkmaksumus	0	59 675	286	59 961
Ostud ja parendused	0	1 799	-238	1 561
Amortisatsioonikulu	0	-26 922	0	-26 922
Ümberliigitamised	0	0	-48	-48
Muud ümberliigitamised	0	0	-48	-48
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	201 703	0	201 703
Akumuleeritud kulum	0	-167 151	0	-167 151
Jääkmaksumus	0	34 552	0	34 552
Ostud ja parendused	0	18 222	0	18 222
Muud ostud ja parendused	0	18 222	0	18 222
Amortisatsioonikulu	0	-15 042	0	-15 042
31.12.2019				
Soetusmaksumus	0	199 255	0	199 255
Akumuleeritud kulum	0	-161 523	0	-161 523
Jääkmaksumus	0	37 732	0	37 732

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	9 038 489	579 240	8 459 249	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 509 411	0	2 509 411	0	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	11 547 900	579 240	10 968 660	0		
Laenukohustised kokku	11 547 900	579 240	10 968 660	0		

	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		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2019.a. 19 257 857 eurot. Seisuga 31.12.2018.a. oli panditud varade maksumus 19 248 229 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	17 733	0	0
Käibemaks	0	8 526	0	13 536
Üksikisiku tulumaks	0	1 992	0	1 465
Erisoodustuse tulumaks	0	209	0	176
Sotsiaalmaks	0	4 319	0	3 736
Kohustuslik kogumispension	0	262	0	221
Töötuskindlustusmaksed	0	265	0	265
Ettemaksukonto jääk	139		169	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	139	33 306	169	19 399

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	114 249	114 249	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 240	12 240	0	0	
Maksuvõlad	33 306	33 306	0	0	7
Muud võlad	499 575	499 575	0	0	
Intressivõlad	344 834	344 834	0	0	
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	0	
Muud viitvõlad	54 741	54 741	0	0	
Saadud ettemaksed	67 528	0	67 528	0	
Muud saadud ettemaksed	67 528	0	67 528	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	726 898	659 370	67 528	0	

	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	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 987 719	5 794 755
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 496 930	1 448 689
Kokku tingimuslikud kohustised	7 484 649	7 243 444

Maksimaalne võimalik dividendide summa ja tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt on arvestatud maksumääraga 20/80 dividendide netosummast.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 590 297	1 584 285
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 590 297	1 584 285
Kokku müügitulu	1 590 297	1 584 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 471 357	1 459 859
Turundustegevus	117 287	117 256
Muud äritegevust abistavad tegevused	1 653	6 270
Seadmete rent	0	900
Kokku müügitulu	1 590 297	1 584 285

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	176 077
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 012	10 985
Muud	36	349
Kokku muud äritulud	2 048	187 411

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	79 773	65 366
Sotsiaalmaksud	27 017	22 276
Kokku tööjõukulud	106 790	87 642
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	89 051	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	995	0
Muud	18	0
Kokku muud ärikulud	90 064	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	4 281	0	5 144	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 640	2 618 376	570	2 599 206

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Muud laenud	30 415	9 381	EUR	2023

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Muud laenud	38 477	9 693	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 393	0	102 984	0

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a detsembris. 2020.a esimeste kuude jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11.märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN LOTT	Juhatuse liige	03.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 „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 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 arvamusale. 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 arvamus 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 61, Tartu 50106

03.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	03.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 893 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 205
Kokku	7 484 649
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 484 649
Kokku	7 484 649

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 893 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 205
Kokku	7 484 649
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 484 649
Kokku	7 484 649

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1471357	92.52%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	117287	7.38%	Ei

Sidevahendid

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