

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihthnumber: 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
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

PK Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldusteenuste osutamine. Astri grupi ettevõtetele kuuluvad lisaks Pärnu Keskusele Lõunakeskus Tartus, Fama ja Astri kaubanduskeskused Narvas ning Balti Jaama turg, Depoo ja Keskurg Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge 17 miljonit inimest jättes keskustes ja turgudel tegutsevatesse äridesse ligi 230 miljonit eurot.

Sarnaselt 2020. aastaga, jättis COVID-19 pandeemia aruandeaastal Pärnu Keskuse tegevusele olulise jälje. Kaubanduskeskused olid 2021.a kevadel valitsuse otsusega 2 kuud suuremas osas suletud. Suvel ja sügisel olukord küll taastus, kuid ei olnud siiski võrreldav pandeemia-eelse perioodiga.

Pärnu Keskuse põhinäitajad:

	Üürnike käive (mln €)	Külastajad (mln)
2019. aasta kokku	21	2,8
2020. aasta kokku	18	2,2
2021. aasta kokku	19	2,1

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 ümbruses asuvate kaubanduspindadega moodustab Pärnu Keskus Martensi väljaku ääres Pärnu südalinna peamise tõmbekeskuse.

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, mis tänaseks kannab Selver ABC nime. Lisaks 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.

2021. aastal tegi keskus märkimisväärses summas parendusi. Suurimaks investeeringuks oli ca 350 m² pinna ümberehitus, mille tulemusena lisandub 2022.a veebruarist keskusesse unikaalse üürikuna koostöötamiskeskus Forwardspace, pakudes ettevõtetele büroopinda ja inspireerivat töökeskkonda. Aruandeaastal valmis ka Taluturu laiendus ning ning Lai 5 hoones ainulaadne lillesein, mis oluliselt ilmestab keskuse interjööri.

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

Inimtegevusest tingitud kliimamuutused on meie põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetele oluline roll. Astri grupp on valinud 3 tegevusvaldkonda, mis katavad pea kogu Grupi ettevõtmiste ahela:

1. Hooned ja energeetika.
2. Transport ja linnaruum.
3. Ringmajandus ja vastutustundlik tarbimine.

Pärnu keskus tarbis 2021. aastal ja jätkab ka edaspidi sertifitseeritud rohelise elektri tarbimisega. Olulise keskkonnajalajälje vähendava tegurina võib välja tuua kaugjahutuse kasutamise. Juulikuus avas Uuskasutuskeskus Pärnu Keskuse välialal ainulaadse kogumismaja, kuhu saab igapäevaselt tuua puhtaid ja terveid asju, riietist kodutehnikani, mis on kodudes asjatult seisma jäänud.

Grupi energiasäästu- ja roheteemadele keskendunud Roheline Astri OÜ juhtimisel alustas Pärnu Keskus aruandeaastal keskuse katusele planeeritava päikesepargi rajamise ettevalmistusi. Park valmib ja hakkab toodangut andma 2022. aastal. Päevakorras on ka investeeringud hoonete automaatika ümberehitusse energiasäästu eesmärgil.

Aruandeaastal kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga oli kasv 5,2% ületades seega pandeemiaeelse taseme. Märkimisväärse tõusu põhjuseks oli kriisi jooksul vabanenud tootmissisendite kiire uuesti kasutuselevõtt. Sarnaselt muu maailmaga, toetas Eesti majanduskasvu tugev nõudlus, mida peegeldab eratarbimise kiire kasv. Võrreldes teiste riikidega on Eestis olnud sisenõudluse, eeskätt jaemüügi, taastumine kriisist kiirem, sest Eestis on viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud olnud suhteliselt leebed ja ettevõtted on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu pärsvad pakkumispoolsed piirangud, st tooraine kättesaadavus.

Kaubandus on kogu pandeemia ajal Eestis võrdlemisi hästi vastu pidanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Keskmine brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis 2022. aastal ei pruugi sarnaselt jätkuda.

Osa majandusharudest ei ole kriisist taastunud, kuid suures osas majanduses valitseb kõrgkonjunktuur ja kiire hinnatõus. Toorme- ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon ei jää Euroopas siiski lühiajaliseks nagu 2021.a lõpus arvati vaid jääb pikamaks ajaks majandust saatma.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutas PK Arendus OÜ tegevusi aruandeaastal ja kajastub negatiivselt 2021. aasta finantsaruannetes. Hindame, et Covid-19 kriisi mõju ettevõtte tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

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	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	34,7	-9,8
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	58,2	8,8
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	39,6	37,9
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvaram	62,1	62,1
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	276 547	483 817	
Nõuded ja ettemaksed	216 751	162 804	2
Kokku käibevarad	493 298	646 621	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	2 014	
Nõuded ja ettemaksed	0	11 957	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 947 218	18 752 466	4
Materiaalsed põhivarad	24 109	27 202	5
Kokku põhivarad	18 973 341	18 793 639	
Kokku varad	19 466 639	19 440 260	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	411 806	8 748 869	6
Võlad ja ettemaksed	915 682	758 579	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 327 488	9 507 448	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 380 976	2 504 280	6
Võlad ja ettemaksed	45 196	61 871	8
Kokku pikaajalised kohustised	10 426 172	2 566 151	
Kokku kohustised	11 753 660	12 073 599	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 264 161	7 484 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 318	-120 488	
Kokku omakapital	7 712 979	7 366 661	
Kokku kohustised ja omakapital	19 466 639	19 440 260	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 287 198	1 230 798	10
Muud äritulud	46 256	17 358	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-206 874	-164 944	
Mitmesugused tegevuskulud	-263 355	-248 346	
Tööjõukulud	-98 255	-104 223	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 703	-15 823	5
Muud ärikulud	0	-606 819	13
Ärikasum (kahjum)	749 267	108 001	
Intressitulud	139	41	
Intressikulud	-256 088	-228 530	
Muud finantstulud ja -kulud	-22 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	471 318	-120 488	
Tulumaks	-25 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 318	-120 488	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2021. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eorodes.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt 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 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. 2021. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2020. 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. 2022. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2019 - 2021) jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	214 727	214 727	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	268 987	268 987	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-54 260	-54 260	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	878	878	0	0	7
Muud nõuded	181	181	0	0	
Intressinõuded	31	31	0	0	
Viitlaekumised	150	150	0	0	
Ettemaksed	965	965	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	965	965	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	216 751	216 751	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	173 110	161 153	11 957	0	
Ostjatelt laekumata arved	220 703	208 746	11 957	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-47 593	-47 593	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16	16	0	0	7
Muud nõuded	183	183	0	0	
Intressinõuded	33	33	0	0	
Viitlaekumised	150	150	0	0	
Ettemaksed	1 452	1 452	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	828	828	0	0	
Muud makstud ettemaksed	624	624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 761	162 804	11 957	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja haldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
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	
31.12.2019	19 257 857
Ostud ja parendused	100 803
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-606 194
31.12.2020	18 752 466
Ostud ja parendused	163 612
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	31 140
31.12.2021	18 947 218

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 194 454	1 138 264
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	206 874	164 944

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.

Hindamisel on kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:

- üüritulu aastas 1 381 465 eurot;
- kasvumäär 2%;
- vakantsus 2%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	199 255	0	199 255
Akumuleeritud kulum	-161 523	0	-161 523
Jääkmaksumus	37 732	0	37 732
Ostud ja parendused	5 293	0	5 293
Muud ostud ja parendused	5 293	0	5 293
Amortisatsioonikulu	-15 823	0	-15 823
31.12.2020			
Soetusmaksumus	189 420	0	189 420
Akumuleeritud kulum	-162 218	0	-162 218
Jääkmaksumus	27 202	0	27 202
Ostud ja parendused	1 134	11 476	12 610
Muud ostud ja parendused	1 134	11 476	12 610
Amortisatsioonikulu	-15 703	0	-15 703
31.12.2021			
Soetusmaksumus	165 449	11 476	176 925
Akumuleeritud kulum	-152 816	0	-152 816
Jääkmaksumus	12 633	11 476	24 109

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Coop Pank AS	10 792 782	411 806	10 380 976	0	EUR	25.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	10 792 782	411 806	10 380 976	0		
Laenukohustised kokku	10 792 782	411 806	10 380 976	0		
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	8 748 869	8 748 869	0	0	EUR	26.08.2021
Muud laenud	2 504 280	0	2 504 280	0	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	11 253 149	8 748 869	2 504 280	0		
Laenukohustised kokku	11 253 149	8 748 869	2 504 280	0		

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2021.a. 18 947 218 eurot. Seisuga 31.12.2020.a. oli panditud varade maksumus 18 752 466 eurot.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	42 733	0	17 733
Käibemaks	855	0	0	24 751
Üksikisiku tulumaks	0	2 423	0	4 885
Erisoodustuse tulumaks	0	555	0	266
Sotsiaalmaks	0	4 709	0	9 778
Kohustuslik kogumispension	0	285	0	592
Töötuskindlustusmaksed	0	342	0	603
Maamaks	0	0	0	2 208
Intress	0	0	0	37
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	0	12	0
Ettemaksukonto jääk	11		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	878	51 047	16	60 853

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	159 553	159 553	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 426	6 426	0	0	
Maksuvõlad	51 047	51 047	0	0	7
Muud võlad	697 247	697 247	0	0	
Intressivõlad	437 826	437 826	0	0	
Dividendivõlad	200 000	200 000	0	0	
Muud viitvõlad	59 421	59 421	0	0	
Saadud ettemaksed	46 605	1 409	44 896	300	
Muud saadud ettemaksed	46 605	1 409	44 896	300	
Kokku võlad ja ettemaksed	960 878	915 682	44 896	300	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	115 590	115 590	0	0	
Võlad töövõtjatele	8 114	8 114	0	0	
Maksuvõlad	60 853	60 853	0	0	7
Muud võlad	571 246	571 246	0	0	
Intressivõlad	406 523	406 523	0	0	
Dividendivõlad	100 000	100 000	0	0	
Muud viitvõlad	64 723	64 723	0	0	
Saadud ettemaksed	64 647	2 776	61 871	0	
Muud saadud ettemaksed	64 647	2 776	61 871	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	820 450	758 579	61 871	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 174 197	5 891 329
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 536 282	1 472 832
Kokku tingimuslikud kohustised	7 710 479	7 364 161

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 287 198	1 230 798
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 287 198	1 230 798
Kokku müügitulu	1 287 198	1 230 798
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 194 454	1 138 264
Turundustegevus	91 789	83 933
Muud äritegevust abistavad tegevused	955	8 601
Kokku müügitulu	1 287 198	1 230 798

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	31 140	0
Tulu sihtfinantseerimisest	0	8 578
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 116	8 580
Muud	0	200
Kokku muud äritulud	46 256	17 358

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	73 434	77 919
Sotsiaalmaksud	24 821	26 304
Kokku tööjõukulud	98 255	104 223
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	606 194
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	625
Kokku muud ärikulud	0	606 819

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	10 241	5 600
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	215	660
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 456	6 260
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	419 299	396 166
Kokku võlad ja ettemaksed	419 299	396 166

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 280 503
Kokku laenukohustised	0	2 280 503

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 285 634	0	5 131	2 280 503	58 417
Kokku laenukohustised	2 285 634	0	5 131	2 280 503	58 417

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 280 503	0	2 280 503	0	31 831
Kokku laenukohustised	2 280 503	0	2 280 503	0	31 831

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 805	87 077
Kokku ostetud	76 805	87 077

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2022

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	23.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestuseksperdiste eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 arvamus. 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 arvamusel. 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 arvamus. 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

24.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	24.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 264 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 318
Kokku	7 710 479
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 710 479
Kokku	7 710 479

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 264 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	446 318
Kokku	7 710 479
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 710 479
Kokku	7 710 479

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1194454	92.79%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	91789	7.13%	Ei

Sidevahendid

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