

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: PK Arendus OÜ

registrikood: 12198315

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Lääneringtee 39

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 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	16
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 Grupi keskuseid ja turge 21 miljonit inimest.

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 tōmbekeskuse.

2014. aastal valmis Pärnu Keskuse juurdeehitus aadressil Lai tn 5. Selle tulemusena suurenes keskus 15 500 ruutmeetriini ning tekkis esmakordselt terviklik ja funktsionaalne interjööri lahendus. Uues hoones avasid suurematest üürikest ukseid 3 saaliga Apollo kino, Apollo raamatupood, ABC Supermarketsi 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 Petcity lemmikloomakeskus koos kliiniku ja grooming-salongiga ja Sūdameapteek.

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 Vāärtustaja". Hoone arhitektiks on Ūlo Peil.

Pärnu Keskuse pōhināitajad:

	Ūürnike käive (mln €)	KŪlastajad (mln)
2021. a	19	2,1
2022. a	22	2,5
2023. a	23	2,6

Pärnu Keskuse külastatavus ja Ūürnike käive kasvasid aruandeaastal ca 4% vōrra. Hoone vakantsus on minimaalne ja praktiliselt kōik pinnad on Ūürnikega kaetud. Pärnu Keskus teeb kōik endast oleneva, et tugev Ūürnike koostlus ja keskuse omanāolisus sāliliks.

Aruandeaasta olulisim muudatus kaupluste poole pealt oli Mohito poe avamine oktoobris keskuse 1. korrusel 330m² suurusel pinnal. Mohito kaubamārk tēiendab kenasti keskuse Ūürnike miksi.

Pärnu Keskuses tōttab ligikaudu 300 inimest. Ettevōtte eesmārgiks on olla uuendusmeelne tōōandja enda tōtātajatele, hea koostōōpartner keskuse Ūürnikele ning jālghida tēhelepanelikult ettevōtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid mōjusid. Keskus teeb kōik vajaliku, et kaasnevad negatiivsed keskkonnamōjud oleksid viidud miinimumini.

Inimtegevustest tingitud kliimamuutused on meie pōlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevōtetel oluline roll. Astri Grupp on valinud enda rohepoliitikas 3 tegevusvaldkonda, mis katavad pea kogu Grupi ettevōtmiste ahela:

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

Pärnu Keskuse olulise keskkonnajalajālge vāhendava tegurina vōib vālja tuua kaugjahutuse kasutamise, mis on Eestis veel kŪllaltki haruldane. Pärnu Keskuse vāliālal asub ainulaadne Uuskasutuskeskuse kogumismaja, kuhu saab igapēvaselt tuua puhtaid ja terveid asju - riietest kodutehnikani.

Grupi energiasāāstu- ja roheteemadele keskendunud Roheline Astri OŪ juhtimisel rajas Pärnu Keskus 2022. aastal keskuse katusele pāikesepargi vōimsusega 50kW. 2024.a on plaanis keskenduda analŪūsile hoonete automaatika ūmberehituseks energiasāāstu eesmārgil ning tēiendavate elektriautode laadijate kohtade loomisele.

PK Arendus OÜ laenukohustused refinantseeriti 2021. aastal viieaastase laenulepinguga ja ettevõtte on laenude osas kuni 2026. aastani hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. Ettevõtte ei kasuta finantsinstrumente riskide maandamiseks. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros, st valuutarisk puudub.

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) langes aruandeaastal 3%. Tegemist oli juba teise järjestikuse negatiivse aastaga. Rahapoliitika karmistamise mõju avaldub majandusele reeglina viitajaga. Seetõttu on tõenäoline, et 2024. aasta ei tule euroala ega Eesti majanduses eelnevast parem ning ees ootab pigem seisak. Käesolevaks aastaks prognoositakse majanduslanguse jätkumist, küll tagasihoidlikumas tempos. Suuremad lootused on pandud aasta teisele poolele, kus võiks toimuda teatav majanduse elavnemine.

Seni ei ole majanduslangus ulatuslikku tööpuuduse kasvu kaasa toonud. Tõenäoliselt 2024. aastal tendents siiski süveneb ja tööpuudus tõuseb. Tarbijahinna indeks (THI) suurenes aruandeaastal 9,2%. Keskmise palga kasv, mis oli samas suurusjärgus, kompenseeris kuigivõrd elukalliduse tõusu. Samas Pärnumaal on keskmine palk 19% riigi keskmisest madalam ja inimesed on tundlikumad negatiivsetele muudatustele.

Jaekaubandusettevõtete müügitulu püsihindades vähenes aruandeaastal 8% võrra. Kahanemine on toimunud juba 2022.a. teisest poolest. Ka 2024.a jaanuaris jätkus müügitulu langus pea samal tasemel -7%. Kõrge inflatsioon ja väga kõrged baasintressimäärad avaldavad otsest mõju lõpptarbijate ostukäitumisele ja seda ei leevenda ka keskmise brutokuupalga tõus.

Viimased aastad on olnud kinnisvarasektorile sh kaubanduskeskustele keerulised: covid, energiahindade kriis, mis pani aluse inflatsiooni kasvule, euroala baasintresside kiire tõus ja võrdlemisi pikk majanduslangus. On siiski märke, et oleme põhja saavutanud ja aasta teises pooles võiks näha majanduses väikest elavnemist. Prognoositav baasintresside alanemine toob leevendust rahavoogudele. Majandustsükli nõrkus ei tekita siiski piisavat uut nõudlust üüripindadele ja Astri Grupi ettevõtete fookus 2024. aastal on pigem üüritulu säilitamisel kui kasvatamisel.

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

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	-164,6	27,8
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	-123,3	51,4
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktiivid	33,5	41,6
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	66,5	58,4
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,03	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	159 893	291 848	
Nõuded ja ettemaksed	184 672	190 441	2
Kokku käibevarad	344 565	482 289	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 014	2 014	3
Kinnisvarainvesteeringud	16 321 251	18 994 062	4
Materiaalsed põhivarad	35 240	48 068	5
Kokku põhivarad	16 358 505	19 044 144	
Kokku varad	16 703 070	19 526 433	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 070 604	424 333	7
Võlad ja ettemaksed	960 023	935 009	8
Kokku lühiajalised kohustised	11 030 627	1 359 342	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 919	9 994 616	7
Võlad ja ettemaksed	45 668	45 756	8
Kokku pikaajalised kohustised	71 587	10 040 372	
Kokku kohustised	11 102 214	11 399 714	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 124 219	7 710 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 525 863	413 740	
Kokku omakapital	5 600 856	8 126 719	
Kokku kohustised ja omakapital	16 703 070	19 526 433	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 534 555	1 490 405	11
Muud äritulud	540	2 746	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-230 560	-183 496	
Mitmesugused tegevuskulud	-260 993	-264 430	
Tööjõukulud	-136 789	-123 042	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 692	-13 705	5
Muud ärikulud	-2 784 560	-142 632	13
Ärikasum (kahjum)	-1 891 499	765 846	
Intressitulud	4 031	1 157	
Intressikulud	-631 128	-353 263	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 518 596	413 740	
Tulumaks	-7 267	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 525 863	413 740	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ PK Arendus 2023. 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 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 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 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. 2023. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2022. 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. 2024. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2021 - 2023) 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	182 824	182 824	
Ostjatelt laekumata arved	204 812	204 812	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 988	-21 988	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	10
Muud nõuded	86	86	
Intressinõuded	36	36	
Viitlaekumised	50	50	
Ettemaksed	1 742	1 742	
Tulevaste perioodide kulud	1 626	1 626	
Muud makstud ettemaksed	116	116	
Kokku nõuded ja ettemaksed	184 672	184 672	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	185 353	185 353	
Ostjatelt laekumata arved	207 650	207 650	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-22 297	-22 297	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	10
Muud nõuded	96	96	
Intressinõuded	46	46	
Viitlaekumised	50	50	
Ettemaksed	4 965	4 965	
Tulevaste perioodide kulud	4 965	4 965	
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 441	190 441	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
80293737	Korteriühistu Aida 7	Eesti	Hoone, üürimaja haldus	67.10	67.10

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
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	
31.12.2021	18 947 218
Ostud ja parendused	188 876
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-142 032
31.12.2022	18 994 062
Ostud ja parendused	111 737
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 784 548
31.12.2023	16 321 251

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 398 571	1 361 704
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	230 560	183 496

Ettevõtte kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringute objekte bilansipäeval nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod. Aruandeaastal ja võrdlusperioodil on kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt.

Aruandeaastal on hindamisel kasutatud järgmiseid peamisi eelduseid:
 üüritulu aastas 1 478 412 eurot;
 diskontomäär 10,51%;
 vakantsus 2%.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	165 449	11 476	176 925
Akumuleeritud kulum	0	-152 816	0	-152 816
Jääkmaksumus	0	12 633	11 476	24 109
Ostud ja parendused	38 253	1 324	0	39 577
Muud ostud ja parendused	38 253	1 324	0	39 577
Amortisatsioonikulu	-5 578	-8 127	0	-13 705
Ümberliigitamised	9 563	0	-11 476	-1 913
Ümberliigitamised ettemaksetest	9 563	0	-9 563	0
Muud ümberliigitamised	0		-1 913	-1 913
31.12.2022				
Soetusmaksumus	47 816	79 516	0	127 332
Akumuleeritud kulum	-5 578	-73 686	0	-79 264
Jääkmaksumus	42 238	5 830	0	48 068
Ostud ja parendused	0	864	0	864
Muud ostud ja parendused	0	864	0	864
Amortisatsioonikulu	-9 563	-4 129	0	-13 692
31.12.2023				
Soetusmaksumus	47 816	80 380	0	128 196
Akumuleeritud kulum	-15 141	-77 815	0	-92 956
Jääkmaksumus	32 675	2 565	0	35 240

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Coop Liising AS	30 796	4 877	25 919	0	EUR	20.05.2027	7
Kapitalirendikohustised kokku	30 796	4 877	25 919	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Coop Liising AS	35 472	4 733	30 739	0	EUR	20.05.2027	7
Kapitalirendikohustised kokku	35 472	4 733	30 739	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	32 675	42 238
Kokku	32 675	42 238

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop Pank AS	10 065 727	10 065 727	0	0	EUR	25.08.2026	
Pikaajalised laenud kokku	10 065 727	10 065 727	0	0			
Kapitalirendikohustised kokku	30 796	4 877	25 919	0			6
Laenukohustised kokku	10 096 523	10 070 604	25 919	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Coop Pank AS	10 383 477	419 600	9 963 877	0	EUR	25.08.2026	
Pikaajalised laenud kokku	10 383 477	419 600	9 963 877	0			
Kapitalirendikohustised kokku	35 472	4 733	30 739	0			6
Laenukohustised kokku	10 418 949	424 333	9 994 616	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus õiglases väärtuses on seisuga 31.12.2023.a. 16 321 251 eurot. Seisuga 31.12.2022.a. oli panditud varade maksumus 18 994 062 eurot.

Kogu Coop Pank AS pikaajaline laen on seisuga 31.12.2023 kajastatud lühiajalisena, kuna kõik laenulepingu tingimused ei ole täidetud. Sellest tulenevalt ületavad lühiajalised kohustused oluliselt käibevarasid. PK Arendus OÜ juhatuse hinnangul ja panga suulisel kinnitusel ei ütle pank selle tõttu laenulepingut üles. Ettevõtte on alustanud pangaga läbirääkimisi lepingutingimuste leevendamise osas, et edasistel perioodidel olla kõikide laenutingimustega vastavuses. Lisaks on näha PK Arendus OÜ majandusseisu paranemist 2024. aastal: on sõlmitud uusi üürilepinguid 2023.a vakantselt seisnud pindadele, ettevõtte kulud on kontrolli all. Lisaks väliskeskonnast tulenevad positiivsed signaalid,

mis suurendavad ettevõtte rahavoogu: laenulepinguga seotud 6 kuu EURIBOR on aastaaruande kinnitamise hetkel languses ja 2024.a prognoositakse lisaks kuni kahte intressimäärade kärbet Euroopa Keskpanga poolt; 2024.a teises pooles oodatakse majanduse elavnemist, mis läbi tarbijakäitumise jõuab ka PK Arendus OÜ üürituludesse, eelkõige läbi käibepõhise üüri.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	139 307	139 307	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 878	6 878	0	0	
Maksuvõlad	73 209	73 209	0	0	10
Muud võlad	740 629	740 629	0	0	
Intressivõlad	445 150	445 150	0	0	
Dividendivõlad	200 000	200 000	0	0	
Muud viitvõlad	95 479	95 479	0	0	
Saadud ettemaksed	45 668	0	31 219	14 449	
Muud saadud ettemaksed	45 668	0	31 219	14 449	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 005 691	960 023	31 219	14 449	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	141 156	141 156	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 372	6 372	0	0	
Maksuvõlad	62 416	62 416	0	0	10
Muud võlad	725 065	725 065	0	0	
Intressivõlad	439 511	439 511	0	0	
Dividendivõlad	200 000	200 000	0	0	
Muud viitvõlad	85 554	85 554	0	0	
Saadud ettemaksed	45 756	0	42 876	2 880	
Muud saadud ettemaksed	45 756	0	42 876	2 880	
Kokku võlad ja ettemaksed	980 765	935 009	42 876	2 880	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 478 685	6 499 375
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 119 671	1 624 844
Kokku tingimuslikud kohustised	5 598 356	8 124 219

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	50 000	0	42 733
Käibemaks	0	9 662	0	6 648
Üksikisiku tulumaks	0	4 304	0	3 969
Erisoodustuse tulumaks	0	625	0	1 034
Sotsiaalmaks	0	7 617	0	7 101
Kohustuslik kogumispension	0	455	0	423
Töötuskindlustusmaksed	0	546	0	508
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	12	0
Ettemaksukonto jääk	20		15	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	73 209	27	62 416

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 534 555	1 490 405
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 534 555	1 490 405
Kokku müügitulu	1 534 555	1 490 405
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	1 398 571	1 361 704
Turundustegevus	107 997	109 913
Muud äritegevust abistavad tegevused	27 987	18 788
Kokku müügitulu	1 534 555	1 490 405

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	101 232	91 283
Sotsiaalmaksud	35 557	31 759
Kokku tööjõukulud	136 789	123 042
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 784 548	142 032
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	600
Muud	12	0
Kokku muud ärikulud	2 784 560	142 632

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	9 586	11 562
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 964	3 178
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 550	14 740
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	411 421	416 017
Kokku võlad ja ettemaksed	411 421	416 017

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 572	0	18 155
Kokku müüdud	0	14 572	0	18 155

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 143	85 300	1 193	89 211
Kokku ostetud	6 143	85 300	1 193	89 211

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	37 153	34 788

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

PK Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud PK Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 10 686 062 euro võrra. Ettevõtte juhatus esitab selgitused, mida võetakse ette olukorra lahendamiseks, majandusaasta aruande lisas 7. Meie arvamus ei ole modifitseeritud selle asjaoluga seoses.

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 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohrvi

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri 51, Tartu 50107

11.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

PK Arendus OÜ (registrikood: 12198315) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	11.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 124 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 525 863
Kokku	5 598 356
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 598 356
Kokku	5 598 356

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 124 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 525 863
Kokku	5 598 356
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 598 356
Kokku	5 598 356

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1398571	91.14%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	107997	7.04%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	27987	1.82%	Ei