

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ PLKV Invest

registrikood: 11605025

tänavatalu nimi, Telliskivi tn 60/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6729757

faks: +372 6729758

e-posti aadress: pseeman@tristentrade.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

PLKV Invest OÜ 2022 a Tegevusaruanne

PLKV Invest OÜ asutati veebruaris 2009 ning sama aasta aprillis soetati osanike- ja pangalaenu toel kinnistu aadressil Telliskivi 60, Tallinn. Ostulepingu tingimustel oli soetatud kinnistu koormatud erinevate üürilepingutega. Ettevõtte põhitegevusena jätkati kinnistul asuvate hoonete haldamist ja olemasolevate hoonete baasil üüriteenuse pakkumist. Vanemates lao- ja tootmishoonetes on kasutusel olevad üüripinnad rakendatud tootmis- ja laomajanduse eesmärgil.

Varasemalt büroohooneks renoveeritud Telliskivi 60/1 ja 60/2 asuvad ON ja I hooned on praktiliselt kogu mahus üürnikega täidetud.

K hoone ehitusluba väljastati 2022. aasta juulis, seejärel sõlmiti finantseerimis- ja ehituslepingud ning sügisel alustati ehitusega. Kogu hoone on tänaseks kaetud üürilepingutega ja ehitus kulgeb plaanipäraselt.

Aruandeaastal teostati tavapäraseid hoonete tehnoeadmete hooldusi ja hooldusremonte. 2023 aasta arendustegevuse raames jätkatakse G ja H hoonete renoveerimise ettevalmistamisega, samuti planeeritakse välialade järk-järgulist uuendamist.

PLKV Invest OÜ (ühendav ühing) on 04.07.2022 seisuga ühendanud endaga HNDC kinnisvara OÜ (ühendatav ühing), registrikood 12155831, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Pärnu mnt 139, 11317. Ühinemisleping on sõlmitud 01.06.2022.a. ja ühinemise bilansipäevaks oli 01.01.2022. Sellest ka müügitulu hüppeline kasv.

PLKV Invest OÜ (jagunev ühing) jagunes 01.12.2022 seisuga eraldumise teel ning andis osa varast vastavalt 13.07.2022 tõestatud ja 17.10.2022 muudetud jagunemiskavale üle asutatavale Karamelli Holding OÜ, registrikood 16624889, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Karamelli tn 6, 11317. Jagunemisotsus võeti vastu 18.10.2022.

Võttes arvesse 2022 aasta ettevõtte majandustulemusi, siis kokkuvõttes võib lugeda majandusaasta tulemust ootuspäraseks.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu	6 335 240	3 827 747
Müügitulu kasv, -vähenemine	2 507 493	287 011
Varade tootlus (<i>müügitulu / varad kokku</i>)	0.15	0.07
Maksevõime (<i>varad kokku / lühiajalised kohustised</i>)	60,81	50,81
Võõrkapital (<i>kohustised kokku / omakapital kokku</i>)	0.53	0.67
ROE omakapitali tootlus (<i>puhaskasum/ omakapital</i>)	0.12	0.11

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	731 412	485 388	
Nõuded ja ettemaksed	550 169	233 837	2
Kokku käibevarad	1 281 581	719 225	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	267 918	7 754 293	4
Nõuded ja ettemaksed	2 008 433	6 087 919	2
Kinnisvarainvesteeringud	40 128 624	37 296 080	5
Kokku põhivarad	42 404 975	51 138 292	
Kokku varad	43 686 556	51 857 517	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	131 566	349 575	6
Võlad ja ettemaksed	586 805	671 129	7
Kokku lühiajalised kohustised	718 371	1 020 704	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 332 572	19 698 158	6
Kokku pikaajalised kohustised	14 332 572	19 698 158	
Kokku kohustised	15 050 943	20 718 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	9
Ülekurss	0	3 656 839	
Kohustuslik reservkapital	270	270	
Muud reservid	5 790 000	5 790 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 502 596	18 325 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 340 047	3 363 002	
Kokku omakapital	28 635 613	31 138 655	
Kokku kohustised ja omakapital	43 686 556	51 857 517	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	6 335 240	3 827 747	10
Muud äritulud	2 253 263	815 610	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 777 880	-660 321	11
Mitmesugused tegevuskulud	-165 645	-37 020	12
Tööjõukulud	-176 769	-144 364	13
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (kahjum)	6 468 209	3 801 649	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-546 328	494 964	
Intressitulud	617	240 460	
Intressikulud	-1 165 803	-1 174 071	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 416 648	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 340 047	3 363 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 340 047	3 363 002	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendmaterjalid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

PLKV Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud lähtuvalt Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemile nr.1.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub PLKV Invest OÜ väikeettevõtjaks ning käesolev aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandele kohalduvatele nõuetele.

Finantsvarad

Kõik toimunud majandustehingud on registreeritud, antud hinnangud on olnud mõistlikud ja kaalutletud ning raamatupidamise aastaaruandes kajastatavad varad, kohustused, omakapital, tulud, kulud ja kasum vastavad Raamatupidamise seaduses defineeritud ja RTJ-des kirjeldatud mõistetele.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse kassa ja pangakontode jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle on investoril valitsev mõju. Valitsev mõju on võime osaleda investeerimisobjekti (tütarettevõtte) finants- ja äritegevust puudutavate otsuste langetamisel.

PLKV Invest OÜ on vabastatud konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisest, kuna konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Bonaris InvestSRL on kajastatud ematöötaja bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hindamisel käsitleti iga arve laekumise tõenäosusest otseselt meetodil. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Üldjuhul kantakse ostjatelt laekumata arved kuludesse, kui laekumata arve maksetähtajast on möödunud 365 päeva või rohkem või kui nõude sissemõeldmine on lootusetu muudel asjaoludel.

Nõuded otsjate vastu on inventeeritud.

Ettemaksetena kajastatakse ettemakstud tulevaste perioodide kulusid ning maksude ettemakseid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering on arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seotud tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Sealhulgas tehtud investeeringud pooleliolevatesse kinnisvarainvesteeringu objektidesse. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjel "Muud ärikulud/Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruande kuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital, mille suurus on 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Vabatahtlik omakapitali reserv.

Osaühing on moodustanud vabatahtliku reservi, mida kajastatakse omakapitali koosseisus. Vabatahtliku omakapitali reservi moodustamine, suurus ja sellesse sissemaksete tegemine otsustatakse osanike üldkoosoleku otsuse alusel vastavalt Eestis kehtivatele õigusaktidele ning finantsarvestuse põhimõtetele ja reeglitele. Vabatahtlikku omakapitali reservi tehtud sissemaksetelt ei arvestata ega maksta intressi. Vabatahtlikku omakapitali reservi võib teha nii rahalisi kui mitterahalisi sissemakseid.

Vabatahtlikku reservi võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist või osakapitali suurendamiseks. Piisava netovara olemasolul võivad osanikud oma otsusega otsustada väljamaksete tegemise vabatahtlikust reservist. Reservist ei või teha väljamakseid, kui väljamaksete tegemise tulemusel langeks osaühingu netovara alla seaduses sätestatud määra.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt kui omandiga seotud olulised riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning selle tekkimisega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamisega samas perioodis.

Muu ärituluna kajastatakse ebaregulaarselt laekuvaid tulusid, sh kinnisvara investeeringu ümberhindlusest tekkinud kasum.

Intressituluna kajastatakse tekkepõhiselt lepinguperioodi jooksul, lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt. Müüdud kaupade ja teenuste kulu kajastatakse proportsionaalselt perioodi müügituluga.

Tegevuskuludena käsitletakse kulusid, mis on vajalikud ettevõtte igapäevase tegevuse toimumiseks ning mille olemasolu ei sõltu müügitulust.

Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarseid kulusid, sh kinnisvara investeeringu ümberhindlusest tekkinud kahjumit.

Intressikulu on kajastatud tekkepõhiselt lepinguperioodi jooksul ja lähtuvalt sisemisest intressimäärast

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on PLKV Invest OÜ:

- osanikud ja nendega seotud ettevõtted ning nende lähedaste pereliikmetega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel

puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;

- tegevjuhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- tütarettevõtte Bonaris invest SRL, (kuni 31.12.2021 ka HNDC Kinnisvara OÜ);

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aruandva ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Äriühendused

Äriühenduste arvestamisel rakendatakse ostumeetodit, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused.

Ettevõtte omandamisel üleantud tasu mõõdetakse õiglasel väärtuses, mis arvutatakse omandaja poolt üleantud varade, omandaja kohustiste omandatava endiste omanike ees ja omandaja poolt emiteeritud omakapitali osaluste õiglaste väärtuste summana. Üleantud tasu hõlmab tingimusliku tasu kokkuleppes tulenevate varade ja kohustuste õiglast väärtust. Äriühenduses omandatud eristatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused kajastatakse omandamise kuupäeval nende õiglasel väärtuses. Omandamisega seotud väljaminekud kajastatakse nende tekkimise hetkel kuludena.

Firmaväärtusena kajastatakse algselt summat, mille võrra üleantud tasu ületab omandatud eristatavate varade ja ülevõetud kohustuste õiglast väärtust. Kui see tasu on väiksem kui omandatud netovara õiglane väärtus, kajastatakse vahe kasumiaruandes.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvate äriühenduste kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamine sarnaneb tavalisele ostumeetodile, välja arvatud alljärgnevad asjaolud:

- omandatud ettevõtte varasid ja kohustusi ei hinnata ostuanalüüsis ümber nende õiglastele väärtustele, vaid neid võetakse ostuanalüüsi koostamisel arvesse nende bilansilistes väärtustes;
- vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel ei kajastata positiivse ega negatiivse firmaväärtusena, vaid seda kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	252 634	252 634		
Ostjatelt laekumata arved	256 649	256 649		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 015	-4 015		
Nõuded seotud osapoolte vastu	277 837	277 837		14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 421	14 421		3
Laenunõuded	2 008 433		2 008 433	14
Muud nõuded	976	976		14
Intressinõuded	976	976		
Ettemaksed	4 301	4 301		
Tulevaste perioodide kulud	4 301	4 301		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 558 602	550 169	2 008 433	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	213 222	213 222		
Ostjatelt laekumata arved	217 336	217 336		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 114	-4 114		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	382	382		3
Laenunõuded	6 087 919		6 087 919	14
Muud nõuded	18 352	18 352		14
Intressinõuded	18 352	18 352		
Ettemaksed	1 881	1 881		
Tulevaste perioodide kulud	1 881	1 881		
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 321 756	233 837	6 087 919	

Laenunõue 1-5 aasta jooksul summas 2 008 433€ koosneb tütarettevõtte nõuetest:

- 1 963 590€, intressita (0%) nõue, mille tagasimakse tähtaeg on 31.12.2024;
- 28 203€, antud laen intressiga 2%, tagasimakse tähtaeg 15.12.2025;
- 16 640€, intressita (0%) nõue, mille tagasimakse tähtaeg on 31.12.2024.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	12 288			50 730
Üksikisiku tulumaks		2 414		1 988
Sotsiaalmaks		4 045		3 284
Kohustuslik kogumispension		96		83
Töötuskindlustusmaksed		130		113
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		23		
Ettemaksukonto jääk	2 133		382	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 421	6 708	382	56 198

Vt lisa 2.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
J40/11562/2007	Bonaris Invest SRL	Rumeenia	Kinnisvara haldus	100	100
12155831	HNDC Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus ja arendamine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Bonaris Invest SRL	814 246	-3 804	-542 524	267 918
HNDC Kinnisvara OÜ	6 940 047		-6 940 047	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 754 293	-3 804	-7 482 571	267 918

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Bonaris Invest SRL	100	01.01.2021	1 401 446

Bonaris Invest SRL Investeeringu maksumuses on kajastatud 2 712 618 euri firmaväärtuse osa, mida amortiseeritakse 5 aasta jooksul. 2022 aasta jääk on 1 627 570 euri.

Aruandeperioodil on ühendatud ettevõttega tütarettevõtte HNDC Kinnisvara OÜ.

vt. ka lisa 14.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	36 411 000
Ostud ja parendused	78 275
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	806 805
31.12.2021	37 296 080
Ostud ja parendused	603 167
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 229 377
31.12.2022	40 128 624

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 686 477	3 205 465
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 777 880	-660 321

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks on juhtkond tuginenud litseneeritud kinnisvarahindaja eksperthinnangule nende turuväärtuse kohta. Väärtuse hindamisel on kasutatud tulumeetodit ja võrdlusmeetodit.

04.07.2022 toimunud tütarettevõtte HNDC Kinnisvara OÜ ühendamisega emaettevõtte PLKV Invest OÜ-ga, liideti äriühendusse kinnistu aadressil Kohila tn 2a// Pärnu mnt 139 a asuv kinnistu Karamelli tn 6.

01.12.2022 toimus ühingu jagunemine eraldumise teel, mille käigus vastavalt jagunemiskavale eraldati PLKV Invest OÜ-st äriühing Karamelli Holding OÜ ning vastavalt jagunemiskavale anti üle aadressil Kohila tn 2a// Pärnu mnt 139 a asuv kinnistu Karamelli tn 6.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kinnistult Karamelli tn 6-lt perioodil 01.01-30.11.2022 moodustab 1 230 678€.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed halduskulud kinnistult Karamelli tn 6-lt perioodil 01.01-30.11.2022 moodustab 793 767€. Vt. ka lisa 10 ja 11.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen krediidasutuselt	4 984 486		4 984 486		1,35%+EURIBOR	eur	25.08.2025	
Pikaajaline laen emattevõtelt	5 239 307	39 307	5 200 000		7 ja 9%	eur	31.12.2025	14
Pikaajaline laen teiselt omanik ettevõtelt	2 822 259	92 259	2 730 000		7 ja 9%	eur	31.12.2025	14
Pikaajaline muu kohustis emattevõttele	921 756		921 756		0%	eur	31.12.2024	14
Pikaajaline muu kohustis teisele omanik ettevõttele	496 330		496 330		0%	eur	31.12.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	14 464 138	131 566	14 332 572					
Laenukohustised kokku	14 464 138	131 566	14 332 572					

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen krediidasutuselt	5 217 069	349 575	4 867 494		1,35%+EURIBOR	eur	25.04.2023	
Pikaajaline laen emattevõtelt	8 717 465		8 717 465		7 ja 9%	eur	31.12.2025	14
Pikaajaline laen teiselt omanik ettevõtelt	4 695 113		4 695 113		7 ja 9%	eur	31.12.2025	14
Pikaajaline muu kohustis emattevõttele	921 756		921 756		0%	eur	31.12.2024	14
Pikaajaline muu kohustis teisele omanik ettevõttele	496 330		496 330		0%	eur	31.12.2024	14
Pikaajalised laenud kokku	20 047 733	349 575	19 698 158					
Laenukohustised kokku	20 047 733	349 575	19 698 158					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	40 128 624	37 296 080
Kokku	40 128 624	37 296 080

Krediidasutuse kasuks on seatud hüpoteek summas 9,8 miljonit eurot kinnistule katastritunnusega 78408:801:0550.

Vt ka lisa 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	179 561	179 561	
Võlad töövõtjatele	12 424	12 424	
Maksuvõlad	6 708	6 708	3
Muud võlad	53 629	53 629	
Intressivõlad	47 628	47 628	
Muud viitvõlad	6 001	6 001	
Tagatisraha	334 410	334 410	
Garantiitagatis	73	73	
Kokku võlad ja ettemaksed	586 805	586 805	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	151 783	151 783	
Võlad töövõtjatele	13 070	13 070	
Maksuvõlad	56 198	56 198	3
Muud võlad	92 827	92 827	
Intressivõlad	89 053	89 053	
Muud viitvõlad	3 774	3 774	
Tagatisraha	321 918	321 918	
Garantiitagatis	35 333	35 333	
Kokku võlad ja ettemaksed	671 129	671 129	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	8 768	5 636
Puhkusetasude kohustis	3 656	7 434
Kokku võlad töövõtjatele	12 424	13 070

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	6 335 240	3 827 747	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 335 240	3 827 747	
Kokku müügitulu	6 335 240	3 827 747	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürile andmine	4 686 477	3 205 465	5
Hoonehalduse abitegevused	1 648 763	622 282	
Kokku müügitulu	6 335 240	3 827 747	

Sh. müügitulu Karamelli tn 6 asuvalt kinnistult kokku 1 932 742€.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	-1 299 505	-367 877	
Elektrienergia	-840 540	-273 924	
Soojusenergia	-458 965	-93 953	
Üür ja rent	-264	-86	
Vesi,kanalisatsioon	-55 150	-34 953	
Valvekulu	-3 773	-1 824	
Hooldus- ja remondikulud	-138 040	-51 453	
Tehnosüst. hooldus	-54 787	-18 060	
Kindlustus	-10 641	-5 522	
Koristus - ja prügiteenus	-104 699	-75 580	
Projektijuhtimine	0	-21 800	
Majaduskulu	-5 304	-1 771	
Haldus- ja heakorrakulu	-44 653	-26 212	
Maamaks	-60 214	-54 619	
Muud	-850	-564	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 777 880	-660 321	5

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-4 180	-2 759
Koolituskulud	-1 980	-879
Riiklikud ja kohalikud maksud	-42	0
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	-4 015	0
IT teenus ja kulud	-7 684	-5 502
Finants- ja õigustabiteenus	-139 695	-24 462
Lepingulised tasud ja teenused	-6 000	-2 200
Riigilõiv	-7	0
Reklaamkulu	-442	-277
Muud	-1 600	-941
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-165 645	-37 020

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-132 583	-108 293
Sotsiaalmaksud	-44 186	-36 071
Kokku tööjõukulud	-176 769	-144 364
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tristen Trade OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	976	18 352	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	277 837	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	278 813	18 352	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	39 307	0	6

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	92 259	0	6
Kokku laenukohustised	131 566	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	31 216	57 802	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	16 412	31 251	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 920	1 020	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 548	90 073	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõttjad	2 008 434	4 393 434	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 694 485	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 008 434	6 087 919	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 121 756	9 639 221	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 226 330	5 191 443	6
Kokku laenukohustised	9 348 086	14 830 664	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	4 862 104	33 330	502 000	4 393 434	240 452	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 694 485			1 694 485		2
Kokku antud laenud	6 556 589	33 330	502 000	6 087 919	240 452	2
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	4 393 434	5 000	2 390 000	2 008 434	548	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 694 485	-1 416 648		277 837	0	2
Kokku antud laenud	6 087 919	-1 411 648	2 390 000	2 286 271	548	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 367 465	650 000	8 717 465	705 765	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 045 113	350 000	4 695 113	381 823	6
Kokku laenukohustised	14 412 578	1 000 000	13 412 578	1 087 588	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	8 717 465	3 478 158	5 239 307	605 354	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 695 113	1 872 854	2 822 259	327 236	6
Kokku laenukohustised	13 412 578	5 351 012	8 061 566	932 590	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	8 790	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 331	10 200
Kokku ostetud	24 121	10 200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	66 750	48 750

Kohustised ema- ja olulise osalusega jur.isikust omaniku ees kajastatud lisas 6 Jaotus 1-5 a.jooksul.

Nõuded tütaretevõtte vastu on kajastatud lisas 2 Jaotus 1-5 a. jooksul.

Nõuded tegevjuhtkonna valitseva mõju all oleva ettevõtte saldo on kajastatud lisas 2 real Nõuded soetud osapoolte vastu.

Raamatupidamislikult on 2022 nõue allahinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks summas 1 416 648 euro võrra. Nõude allahindlus on kajastatud Kasumiarunde real Muud finantskulu. PLKV Invest OÜ juhtkond jätkab võimaluste otsimisega, et sissenõude kogu nõue.

Kohustis omaniku lähedase pereliikme mõju all oleva ettevõtja on kajastatud lisas 7 Võlad tarnijatele ning ost on kajastatud kasumiaruandes Mitmesugustes tegevuskuludes lisa 12 real Finants- ja õigusabiteenused.

Antud ja saadud laenude tagasimaksete hulgas on kajastatud ka nõuete vähenemine ja lisandumine ühinemise/jagunemise käigus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT SEEMAN	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PLKV Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ PLKV Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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.

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 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 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 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/

Ree Teinberg

Vandeaudiitori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

21.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	21.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 502 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 340 047
Kokku	22 842 643
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 842 643
Kokku	22 842 643

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 502 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 340 047
Kokku	22 842 643
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 842 643
Kokku	22 842 643

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4686477	73.97%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	1648763	26.03%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6729757
Faks	+372 6729758
E-posti aadress	pseeman@tristentrade.com