

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** OÜ PLKV Invest

**registrikood:** 11605025

**tänava/talu nimi,** Telliskivi tn 60/2  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10412

**telefon:** +372 6729757

**faks:** +372 6729758

**e-posti aadress:** as@agosilde.com

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

PLKV Invest OÜ asutati veebruaris 2009 ning firma esmakanne on Äriregistris registreeritud 03.03.2009a. Osahing PLKV Invest OÜ omanikeks on kaks juriidilist isikut, osalustega 35% ja 65%. Aprillis 2009 soetati omanike- ja pangalaenu toel kinnistu aadressil Telliskivi 60. 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 üüripinnad suuremas osas kasutusel tootmis- ja laomajanduse eesmärgil. Varasemalt büroohooneks renoveeritud Telliskivi 60/1, Tallinn asuv ON hoone büroopinnad on kogu mahus rentnikega täitunud. 2020 aastal lõplikult valminud Telliskivi 60/2, Tallinn asuv i hoone üüripinnad on kogu mahus rentnikega täitunud.

2019. aastal toimus HNDC Kinnisvara OÜ omanike muutus, mille tulemusel HNDC Kinnisvara OÜ 100%-liseks ainuomanikuks sai PLKV Invest OÜ. Karamelli 6, Tallinn asuv büroohoone üüripinnad on kogu mahus rentnikega täitunud.

Seoses Telliskivi Kvartali ja Karamelli 6 asuvate hoonete kompleksi kasutamise ja üüriteenuste võimaluste laiendamisega on tellitud ERI Kinnisvara OÜ kutseliselt hindajalt Telliskivi 60 ja Karamelli 6 asuvate kinnistute eksperthinnang.

Aruandeaastal teostati kinnistutel asuvate hoonete hooldusremonte, hoonete tehnoseadmete hooldusi ja hooldusremonte, parendati parkimisala võimalusi, rajati uusi ning uuendati hooneid teenindavaid kommunikatsioone.

2020 aastal avati uus kergliiklejate ligipääs Telliskivi Kvartalis, st ligipääs läbi valminud i hoone Reisijate tänava suunalt.

Võttes arvesse asjaolu, et möödunud 2020 „koroona“ aasta ettevõtte majandustulemustele negatiivset mõju ei avaldanud, et Tallinnas büroopindade turul ületab pakkumine hetkel nõudluse ning Telliskivi 60 territooriumil asuvad vanemad hooned vajavad majanduslikult enam tasuvamaks ruumide väljüürimiseks tõsist korrastamist võib lugeda majandusaasta tulemust ootuspäraseks.

2021 aastal jätkatakse ettevõtte põhitegevuse valdkonnas. Arendustegevuse raames jätkatakse vanemate hoonete renoveerimiseks ettevalmistamisega, jätkatakse planeeringutega kogu Telliskivi Kvartali korrastamiseks ning kvaliteetsete üüripindade ettevalmistamiseks.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Müügitulu	3 540 736	3 045 807
Müügitulu kasv, -vähenemine	494 929	1 706 295
Varade tootlus ( <i>müügitulu / varad kokku</i> )	0.07	0.06
Maksevõime ( <i>varad kokku / lühiajalised kohustised</i> )	31,51	17,98
Võõrkapital ( <i>kohustised kokku / omakapital kokku</i> )	0.76	0.81
ROE omakapitali tootlus ( <i>puhaskasum/ omakapital</i> )	0.05	0.16

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 202	2 226	2
Nõuded ja ettemaksud	131 440	323 982	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>133 642</b>	<b>326 208</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 857 883	4 938 197	5
Nõuded ja ettemaksud	6 556 589	6 798 119	3
Kinnisvarainvesteeringud	36 411 000	35 836 000	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>48 825 472</b>	<b>47 572 316</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>48 959 114</b>	<b>47 898 524</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	910 144	1 373 348	7
Võlad ja ettemaksud	643 671	1 290 923	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 553 815</b>	<b>2 664 271</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 629 646	18 778 736	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>19 629 646</b>	<b>18 778 736</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>21 183 461</b>	<b>21 443 007</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	10
Ülekurss	3 656 839	3 656 839	
Kohustuslik reservkapital	270	256	
Muud reservid	5 790 000	5 790 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 005 708	12 793 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 320 136	4 212 289	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>27 775 653</b>	<b>26 455 517</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>48 959 114</b>	<b>47 898 524</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 540 736	3 045 807	11
Muud äritulud	1 409	2 613 403	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-572 660	-619 089	12
Mitmesugused tegevuskulud	-52 739	-61 508	13
Tööjõukulud	-146 090	-141 997	14
Muud ärikulud	-1 374 419	-22 028	6
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 396 237</b>	<b>4 814 588</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	919 686	190 971	5
Intressitulud	265 145	244 656	
Intressikulud	-1 260 932	-1 037 926	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 320 136</b>	<b>4 212 289</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 320 136</b>	<b>4 212 289</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2020. 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.

HNDC Kinnisvara OÜ on kajastatud ematettevõtte 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 siss nõudmine on lootusetu muudel asjaoludel.

Nõuded otsjate vastu on inventeeritud.

Ettemaksetena kajastatakse ettemakstud tulevaste perioodide kulud 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 kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases 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 õiglases 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 poolte 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. Vabatahtliku 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 usaldusväärset mõõta. Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamisega samas perioodis.

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

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lepinguperioodi jooksul, lähtudes sisemisest intressimäärast.

### Kulud

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

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

Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarseid kulusid, sh kinnisvara investeringu 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 kaasnevad 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;

- tegevjuhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- tütarettevõtte HNDC Kinnisvara OÜ;
- olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva mõju all olevad ettevõtted.

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	116	140
Arvelduskontod	2 086	2 086
<b>Kokku raha</b>	<b>2 202</b>	<b>2 226</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	107 434	107 434		
Ostjatelt laekumata arved	111 548	111 548		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 114	-4 114		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	300	300		4
Muud nõuded	6 578 387	21 798	6 556 589	
Laenuõuded	6 578 387	21 798	6 556 589	15
Ettemaksed	1 908	1 908		
Tulevaste perioodide kulud	1 908	1 908		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>6 688 029</b>	<b>131 440</b>	<b>6 556 589</b>	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	166 814	166 814		
Ostjatelt laekumata arved	172 705	172 705		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 891	-5 891		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	131 141	131 141		4
Muud nõuded	6 821 759	23 640	6 798 119	
Laenuõuded	6 798 119		6 798 119	15
Intressinõuded	23 550	23 550		
Viitlaekumised	90	90		
Ettemaksed	2 387	2 387		
Tulevaste perioodide kulud	2 387	2 387		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>7 122 101</b>	<b>323 982</b>	<b>6 798 119</b>	

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		45 001	127 667	
Üksikisiku tulumaks		2 124		2 116
Sotsiaalmaks		3 563		3 575
Kohustuslik kogumispension		96		96
Töötuskindlustusmaksed		131		131
Ettemaksukonto jääk	300		3 474	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>300</b>	<b>50 915</b>	<b>131 141</b>	<b>5 918</b>

Vt ka lisa 3 ja 8.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12155831	HNDC Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnivara haldus ja arendamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
HNDC Kinnisvara OÜ	4 938 197	1 081 718	-162 032	5 857 883
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>4 938 197</b>	<b>1 081 718</b>	<b>-162 032</b>	<b>5 857 883</b>

Investeeringu maksumuses on kajastatud firmaväärtuse osa, mida amortiseeritakse 5 aasta jooksul.

2020 aasta jääk on 540 106 euri.

2019 aasta jääk oli 702 138 euri.

Vt ka lisa 15.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2018</b>	29 015 230
Ostud ja parendused	4 204 975
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 595 025
Ümberliigitamised	20 770
<b>31.12.2019</b>	35 836 000
Ostud ja parendused	1 922 219
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 347 219
<b>31.12.2020</b>	36 411 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 035 947	2 504 555
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-572 660	-619 089

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tuleks jälgida kahe viimase aasta muutust.

2019 aasta õiglase väärtuse muutus oli kasum 2 595 025 eurot;

2020 aasta õiglase väärtuse muutus oli kahjum -1 347 219 eurot.

Kokkuvõttes on kahe aasta õiglase väärtuse muutus 1 247 806 eurot, mis näitab juhtkonna arvates õigesti kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutust.

Vt. ka lisa 11.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	565 319	565 319			1,15%	eur	18.04.2021
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	565 319	565 319					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen emaettevõttelt	9 367 465		9 367 465		7 ja 9%	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen teiselt omanik ettevõttelt	5 045 113		5 045 113		7 ja 9%	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen krediidasutuselt	5 561 893	344 825	5 217 068		1,85%+EURIBOR	eur	25.04.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	19 974 471	344 825	19 629 646				
<b>Laenukohustised kokku</b>	20 539 790	910 144	19 629 646				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	1 046 949	1 046 949			1,15%	eur	18.04.2021
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	1 046 949	1 046 949					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen emaettevõttelt	8 262 465		8 262 465		7 ja 9%	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen teiselt omanik ettevõttelt	4 450 113		4 450 113		7 ja 9%	eur	31.12.2025
Pikaajaline laen krediidasutuselt	5 892 557	326 399	5 566 158		1,85%+EURIBOR	eur	25.04.2023
Pikaajaline laen	500 000		500 000		8%	eur	30.04.2021
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	19 105 135	326 399	18 778 736				
<b>Laenukohustised kokku</b>	20 152 084	1 373 348	18 778 736				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	36 270 000	35 710 000
<b>Kokku</b>	<b>36 270 000</b>	<b>35 710 000</b>

Krediidasutuse kasuks on seatud hüpoteek kinnistule katastritunnusega 78408:801:0550.

Vt ka lisa 15.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	75 182	75 182	
Võlad töövõtjatele	13 900	13 900	9
Maksuvõlad	50 915	50 915	4
Muud võlad	101 368	101 368	
Intressivõlad	96 606	96 606	15
Muud viitvõlad	4 762	4 762	
Saadud ettemaksed	626	626	
Muud saadud ettemaksed	626	626	
Tagatisraha	322 315	322 315	
Garantiitagatis	79 365	79 365	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>643 671</b>	<b>643 671</b>	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	817 590	817 590	
Võlad töövõtjatele	13 600	13 600	9
Maksuvõlad	5 918	5 918	4
Muud võlad	93 372	93 372	
Intressivõlad	88 803	88 803	15
Muud viitvõlad	4 569	4 569	
Saadud ettemaksed	2 377	2 377	
Muud saadud ettemaksed	2 377	2 377	
Tagatisraha	310 179	310 179	
Garantiitagatis	47 887	47 887	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 290 923</b>	<b>1 290 923</b>	

Aruande aasta lõpu seisuga ületavad lühiajalised kohustised käibevarasid. Ettevõtte juhtkond on arvamusel, et selline olukord ei ohusta maksevõimet kuna:

- ettevõttel on sõlmitud arvelduskrediidi leping,
- intressikohustus on seotud osapoolte ees, kus on võimalik maksetähtaega pikendada,
- tagatisrahad on kajastatud lühiajalisena kuna üürnikel on võimalik leping lühiajalise etteteatamisajaga lõpetada.

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Töötasude kohustis	7 032	7 046	
Puhkusetasude kohustis	6 868	6 554	
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>13 900</b>	<b>13 600</b>	8

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 540 736	3 045 807	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>3 540 736</b>	<b>3 045 807</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3 540 736</b>	<b>3 045 807</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürile andmine	3 035 947	2 504 555	6
Hoonehalduse abitegevused	504 789	541 252	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3 540 736</b>	<b>3 045 807</b>	

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
<b>Energia</b>	<b>-208 289</b>	<b>-219 498</b>
Elektrienergia	-139 807	-155 701
Soojusenergia	-68 482	-63 797
Maarent	-54 619	-54 619
Üür ja rent	-57	0
Vesi, kanalisatsioon	-37 437	-46 132
Valvekulu	-1 842	-2 720
Hooldus- ja remondikulud	-158 957	-63 710
Tehnosüst. hooldus	-21 552	-21 098
Kindlustus	-7 911	-4 146
Prügiteenus	-64 963	-46 611
Projektijuhtimine	0	-45 000
Majaduskulu	-1 657	-3 780
Haldus- ja heakorrakulu	-15 376	-15 003
Liitumistasu	0	-96 772
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-572 660</b>	<b>-619 089</b>

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 415	-3 333	
Koolituskulud	-775	-900	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 114	-10 764	
Puhkusekohustuse reserv	-314	-1 535	
IT teenus ja kulud	-7 134	-7 892	
Finants- ja õiguabiteenus	-35 420	-28 527	15
Lepingulised tasud ja teenused	-2 235	-6 548	
Riigilõiv	-60	-58	
Reklaamkulu	-254	0	
Muud	-18	-1 951	
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-52 739</b>	<b>-61 508</b>	

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-109 595	-104 518
Sotsiaalmaksud	-36 495	-35 579
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-146 090</b>	<b>-140 097</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		9 430 153		8 317 873
Tütarettevõtjad	2 911 675		3 163 550	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 666 712		3 658 119	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 079 031		4 480 111
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 020		504 417

## Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Tristen Trade OÜ				1 300 000	195 000	723 076	7%,9%	eur	31.12.2025
Tütarettevõtjad									
HNDC Kinnisvara OÜ		250 000	266 898				9%	eur	31.12.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Bonaris Invest SLR	8 470						2%	eur	15.12.2025
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Strategius OÜ				700 000	105 000	391 423	7%,9%	eur	31.12.2025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Aktiver OÜ					500 000	24 132	8%	eur	30.04.2021

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Tristen Trade OÜ				2 503 158		837 097	9%	eur	31.12.2025
Tütarettevõtjad									
HNDC Kinnisvara OÜ	1 620 000	150 000	221 100				9%	eur	31.12.2025
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Strategius OÜ				1 347 854		473 913	9%	eur	31.12.2025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Aktiver OÜ				600 000	100 000	28 307	8%	eur	30.04.2021

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	45 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 238	10 350

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2020	2019
Arvestatud tasu	48 750	48 750

Kohustised ema- ja olulise osalusega jur. isikust omaniku ees kajastatud lisa 7 Jaotus 1-5 a.jooksul.  
 Nõuded tütar- ja tegevjuhtkonna valitseva mõju all olevad ettevõtted on kajastatud lisa 3 Jaotus 1-5 a. jooksul.  
 Kohustis omaniku lähedase pereliikme mõju all oleva ettevõtja on kajastatud lisa 8 Võlad tarnijatele ning ost on kajastatud kasumiaruandes Mitmesugustes tegevuskuludes lisa 13 real Finants- ja õigusabiteenused.

Vt. ka lisa 5.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2021

**OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO SILDE	Juhatuse liige	11.03.2021

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PLKV Invest osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ PLKV Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 ettevõtte 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 asjaomast vandeauditori aruannet.

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

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

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

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

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

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

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

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ree Teinberg

Vandeauditori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Auditiorettvõtja tegevusloa number 280

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

11.03.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	11.03.2021

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 005 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 320 136
<b>Kokku</b>	<b>18 325 844</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 325 844
<b>Kokku</b>	<b>18 325 844</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 005 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 320 136
<b>Kokku</b>	<b>18 325 844</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 325 844
<b>Kokku</b>	<b>18 325 844</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3035947	85.74%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	504789	14.26%	Ei

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6729757
Faks	+372 6729758
E-posti aadress	as@agosilde.com