

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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: as@agosilde.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
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
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

PLKV Invest OÜ asutati veebruaris 2009 ning firma esmakanne on Äriregistris registreeritud 03.03.2009a. Osühing 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 kasutusel ca 80% ulatuses. Varasemalt büroohooneks renoveeritud ON hoone büroopinnad on kogu mahus rentnikega täitunud. 2018 aastal valminud I hoone I etapi üüripinnad on kogu mahus rentnikega täitunud.

Telliskivi Kvartali jätkuval arendamisel alustati 2018 aastal I hoone II ja III etapi büroohooneks, toitlustus- ning kaubandushooneks renoveerimisega. Rentnikega on kogu hoone mahus üürilepingud sõlmitud ning rentnikud alustavad uutel üüripindadel 2020 aasta I kvartalis.

Seoses Telliskivi kvartali hoonete kompleksi kasutamise ja üüriteenuste võimaluste laiendamisega on tellitud ERI Kinnisvara OÜ kutseliselt hindajalt Telliskivi 60 kinnistu eksperthinnang.

2019. aastal toimus HNDC Kinnisvara OÜ omanike muutus, mille tulemusel HNDC Kinnisvara OÜ 100%-liseks ainuomanikuks sai PLKV Invest OÜ. Tehing toimus mitteseotud osapoolte vahel.

Aruandeaastal teostati kinnistul asuvate hoonete hooldusremonte, hoonete tehnoseadmete hooldusi ja hooldusremonte, uuendati parkimisala katteid, rajati uusi ning uuendati hooneid teenindavaid kommunikatsioone.

2019 aastal valmis uus transpordivahendite ligipääs, Telliskivi Kvartalist ligipääs/väljasõit, Reisijate tänava kaudu Kopli tänavale.

Võttes arvesse asjaolu, et Tallinnas büroopindade turul ületab pakkumine hetkel nõudluse ning Telliskivi 60 territooriumil asuvad vanemad hooned vajavad majanduslikult enam tasuvamaks ruumide väljaüürimiseks tõsist korrastamist võib lugeda majandusaasta tulemust ootuspäraseks.

2020 aastal jätkatakse ettevõtte põhitegevuse valdkonnas. Arendustegevuse raames jätkatakse vanemate hoonete renoveerimiseks ettevalmistamisega, jätkatakse planeeringutega kogu Telliskivi Kvartali korrastamiseks ning kvaliteetsete üüripindade ettevalmistamiseks.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu	3 045 807	1 339 512
Müügitulu kasv, -vähenemine	1 706 295	34 306
Varade tootlus (<i>müügitulu / varad kokku</i>)	0.06	0.04
Maksevõime (<i>varad kokku / lühiajalised kohustised</i>)	17.98	15.07
Võõrkapital (<i>kohustised kokku / omakapital kokku</i>)	0.81	0.77
ROE omakapitali tootlus (<i>puhaskasum/ omakapital</i>)	0.16	0.33

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 226	3 318	2
Nõuded ja ettemaksed	323 982	385 395	3
Kokku käibevarad	326 208	388 713	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 938 197	1 916 214	5
Nõuded ja ettemaksed	6 798 119	1 670 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	35 836 000	29 015 230	6
Kokku põhivarad	47 572 316	32 601 444	
Kokku varad	47 898 524	32 990 157	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 373 348	763 195	7
Võlad ja ettemaksed	1 290 923	1 425 440	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 664 271	2 188 635	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 778 736	12 215 273	7
Kokku pikaajalised kohustised	18 778 736	12 215 273	
Kokku kohustised	21 443 007	14 403 908	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 560	10
Ülekurss	3 656 839	0	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	5 790 000	5 790 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 793 433	6 574 230	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 289	6 219 203	
Kokku omakapital	26 455 517	18 586 249	
Kokku kohustised ja omakapital	47 898 524	32 990 157	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 045 807	1 339 512	11
Muud äritulud	2 613 403	5 551 468	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-619 089	-340 045	12
Mitmesugused tegevuskulud	-61 508	-83 924	13
Tööjõukulud	-141 997	-118 172	14
Muud ärikulud	-22 028	-2	
Ärikasum (kahjum)	4 814 588	6 348 837	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	190 971	0	5
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	314 218	5
Intressitulud	244 656	156 004	
Intressikulud	-1 037 926	-599 807	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-49	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 212 289	6 219 203	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 289	6 219 203	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2019. 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 emaettevõtte 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 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 akumulieeritud 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 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 pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. 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 investeringu ümberhindlusest tekkinud kasum.

Intressitulu 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 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 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;
- tegevjuhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;

- tütaretevõtte 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	140	976
Arvelduskontod	2 086	2 342
Kokku raha	2 226	3 318

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	15
Laenunõuded	6 798 119		6 798 119	
Intressinõuded	23 550	23 550		
Viitlaekumised	90	90		
Ettemaksed	2 387	2 387		
Tulevaste perioodide kulud	2 387	2 387		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 122 101	323 982	6 798 119	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	184 865	184 865		
Ostjatelt laekumata arved	190 756	190 756		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 891	-5 891		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	199 435	199 435		4
Muud nõuded	1 671 095	1 095	1 670 000	15
Laenunõuded	1 670 000		1 670 000	
Viitlaekumised	1 095	1 095		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 055 395	385 395	1 670 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	127 667		67 222	
Üksikisiku tulumaks		2 116		1 420
Sotsiaalmaks		3 575		2 687
Kohustuslik kogumispension		96		68
Töötuskindlustusmaksed		131		111
Ettemaksukonto jääk	3 474		132 213	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	131 141	5 918	199 435	4 286

Vaata 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 (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12155831	HNDC Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnivara haldus ja arendamine	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
HNDC Kinnisvara OÜ	1 916 214	2 831 012	298 992	-108 021	4 938 197
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 916 214	2 831 012	298 992	-108 021	4 938 197

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
HNDC Kinnisvara OÜ	50	09.05.2019	2 831 012

Äriühendus toimus mitteseotud osapoolte vahel.

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

2019 aasta jääk on 702 138 euri.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	15 000 000
Ostud ja parendused	8 360 397
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 549 603
Ümberliigitamised	105 230
31.12.2018	29 015 230
Ostud ja parendused	4 204 975
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 595 025
Ümberliigitamised	20 770
31.12.2019	35 836 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 504 555	1 084 128
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-619 089	-340 045

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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%	euro	18.04.2021
Lühiajalised laenud kokku	1 046 949	1 046 949					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen emaettevõttelt	8 262 465		8 262 465		7 ja 9%	euro	31.12.2025
Pikaajaline laen teiselt omanik ettevõttelt	4 450 113		4 450 113		7 ja 9%	euro	31.12.2025
Pikaajaline laen krediidasutuselt	5 892 557	326 399	5 566 158		1,85%+EURIBOR	euro	25.04.2023
Pikaajaline laen	500 000		500 000		8%	euro	30.04.2021
Pikaajalised laenud kokku	19 105 135	326 399	18 778 736				
Laenukohustised kokku	20 152 084	1 373 348	18 778 736				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	763 195	763 195			1,15%	euro	18.04.19
Lühiajalised laenud kokku	763 195	763 195					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen emaettevõttelt	5 759 307		5 759 307		7 ja 9%	euro	31.12.2020
Pikajaline laen teiselt omanik ettevõttelt	3 102 259		3 102 259		7 ja 9%	euro	31.12.2020
Pikaajaline laen krediidasutuselt	3 353 707		3 353 707		EURIBOR+1,850%	euro	25.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	12 215 273		12 215 273				
Laenukohustised kokku	12 978 468	763 195	12 215 273				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	35 710 000	28 910 000
Kokku	35 710 000	28 910 000

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	817 590	817 590
Võlad töövõtjatele	13 600	13 600
Maksuvõlad	5 918	5 918
Muud võlad	93 372	93 372
Intressivõlad	88 803	88 803
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
Kokku võlad ja ettemaksed	1 290 923	1 290 923
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	625 104	625 104
Võlad töövõtjatele	11 615	11 615
Maksuvõlad	4 286	4 286
Muud võlad	527 422	527 422
Intressivõlad	499 701	499 701
Muud viitvõlad	27 721	27 721
Saadud ettemaksed	973	973
Muud saadud ettemaksed	973	973
Tagatisraha	244 022	244 022
Garantiitagatis	12 018	12 018
Kokku võlad ja ettemaksed	1 425 440	1 425 440

Aruande aasta lõpu seisuga ületavad lühiajalise kohustised käibevarasi. Ettevõtte juhtkond on arvamisel, et selline olukord ei ohusta maksevõimet kuna:

- ettevõttel on sõlmitud arveldukrediidi 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	7 046	6 596
Puhkusetasude kohustis	6 554	5 019
Kokku võlad töövõtjatele	13 600	11 615

Vaata ka lisa 8.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 700	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 045 807	1 339 512
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 045 807	1 339 512
Kokku müügitulu	3 045 807	1 339 512
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	2 504 555	1 084 128
Hoonehalduse abitegevused	541 252	255 384
Kokku müügitulu	3 045 807	1 339 512

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	219 498	131 451
Elektrienergia	155 701	94 208
Soojusenergia	63 797	37 243
Maarent	54 619	54 637
Vesi, kanalisatsioon	46 132	27 885
Valvekulu	2 720	4 568
Hooldus- ja remondikulud	63 710	43 799
Tehnosüst. hooldus	21 098	22 527
Kindlustus	4 146	2 212
Prügiteenus	46 611	44 201
Projektijuhtimine	45 000	0
Majaduskulu	3 780	911
Haldus- ja heakorrakulu	15 003	6 165
Liitumistasu	96 772	0
Muud	0	1 689
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	619 089	340 045

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	3 333	2 417
Koolituskulud	900	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	10 764	4 852
Puhkusekohustuse reserv	1 535	4 265
IT teenus ja kulud	7 892	11 088
Finants- ja õiguabiteenus	28 527	19 830
Lepingulised tasud ja teenused	6 548	35 405
Riigilõiv	58	3 900
Muud	1 951	2 167
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 508	83 924

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	104 518	88 554
Sotsiaalmaksud	35 579	29 618
Kokku tööjõukulud	140 097	118 172
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tristen Trade OÜ
--	------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		8 317 873		6 070 410
Tütarettevõtjad	3 163 550			
Sidusettevõtjad			1 670 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 658 119			364
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 480 111		3 290 857
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		504 417		1 020

Laenud

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%	euro	31.12.2025
Tütarettevõtjad									
HNDC Kinnisvara OÜ	1 620 000	150 000	221 100				9%	euro	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%	euro	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%	euro	30.04.2021

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Tristen Trade OÜ		3 380 000	7%	euro	31.12.2020
Sidusettevõtjad					
HNDC Kinnisvara OÜ	130 000		9%	euro	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Strategius OÜ		1 820 000	7%	euro	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	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	45 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 350	9 850

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	48 750	42 000

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad Nõuded summas 3 658 119 euro tagasimakse tähtaega on 31.12.2024 ja pooled on kokku leppinud, et täiendavat intressi ei arvestata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2020

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO SILDE	Juhatuse liige	08.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PLKV Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ PLKV Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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, väaresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 280

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

09.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	09.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 793 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 289
Kokku	17 005 722
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 005 708
Kokku	17 005 722

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 793 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 212 289
Kokku	17 005 722
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 005 708
Kokku	17 005 722

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2504555	82.23%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	541252	17.77%	Ei

Sidevahendid

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