

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ PLKV Invest

registrikood: 11605025

tänava/talu 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	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

PLKV Invest OÜ asutati veebruaris 2009 ning firma esmakanne on Äriregistris registreeritud 03.03.2009a. Osäühing PLKV Invest OÜ omanikeks on kaks juriidilist isikut, osalustega 35% ja 65 %. Aprillis 2009 soetati omanike- ja pangalaenu toel kinnistu aadressil Telliskivi 60/2. Ostulepingu tingimustel oli soetatud kinnistu koormatud erinevate üürilepingutega. Ettevõtte põhitegevusena jätkati kinnistul asuvate hoonete haldamist ja olemasolevate hoonete baasil üüriteenuse pakkumist.

Varasemalt büroohooneks renoveeritud ON hoone büroopinnad on kogu mahus rentnikega täitunud. Vanemates lao- ja tootmishoonetes on üüripinnad kasutusel 70 – 80% ulatuses.

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

Telliskivi Kvartali jätkuval arendamisel alustati 2017 aastal I hoone büroohooneks, toitlustus- ning kaubandushooneks renoveerimisega. 2018 aasta lõpuks on hoone I ehitusjärg valminud ning üüripinnad on täitunud üürnikega.

I hoone II etapile väljastati 05.10.2018 ehitusluba nr 1812271/24835. Ehitustöödega alustati 2018 aasta lõpus. Renoveeritava I hoone II ehitusjärgu kasutusotstarve on büroo- ja kaubandushoone.

Lisaks teostati aruandeaastal kinnistul asuvate hoonete hooldusremonte, uuendati parkimisala katteid, rajati jaotusala jaam ning uuendati hooneid teenindavaid kommunikatsioone.

Võttes arvesse asjaolu, et Tallinnas büroopindade turul ületab pakkumine hetkel nõudluse ning Telliskivi 60/2 territooriumil asuvad vanemad hooned vajavad majanduslikult enam tasuvamaks ruumide väljaüürimiseks tõsisest korrastamisest võib lugeda majandusaasta tulemust ootuspäraseks.

2019 aastal jätkatakse ettevõtte põhitegevuse valdkonnas, arendatakse I hoone II ehitusjärg toimivaks büroomajaks ning jätkatakse planeeringutega kogu Telliskivi Kvartali korrastamiseks ning kvaliteetsete üüripindade ettevalmistamiseks.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu	1 339 512	1 305 206
Müügitulu kasv, -vähenemine	34 306	-155 734
Varade tootlus (müügitulu / varad kokku)	0.04	0.07
Maksevõime (varad kokku / lühiajalised kohustised)	15.07	7.19
Võõrkapital (kohustised kokku / omakapital kokku)	0.77	0.50
ROE omakapitali tootlus (puhaskasum/ omakapital)	0.33	0.02

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 318	31 322	2
Nõuded ja ettemaksed	385 395	178 071	3,4
Kokku käibevarad	388 713	209 393	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 916 214	1 601 996	5
Nõuded ja ettemaksed	1 670 000	1 800 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	29 015 230	15 000 000	6
Materiaalsed põhivarad	0	79 749	7
Kokku põhivarad	32 601 444	18 481 745	
Kokku varad	32 990 157	18 691 138	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	763 195	1 390 749	8
Võlad ja ettemaksed	1 425 440	1 207 424	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 188 635	2 598 173	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 215 273	3 661 566	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 215 273	3 661 566	
Kokku kohustised	14 403 908	6 259 739	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	5 790 000	5 790 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 574 230	6 238 967	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 219 203	399 616	
Kokku omakapital	18 586 249	12 431 399	
Kokku kohustised ja omakapital	32 990 157	18 691 138	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 339 512	1 305 206	12
Muud äritulud	5 551 468	10 724	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-340 045	-389 384	13
Mitmesugused tegevuskulud	-83 924	-110 873	14
Tööjõukulud	-118 172	-116 974	15
Muud ärikulud	-2	-488 543	6
Ärikasum (kahjum)	6 348 837	210 156	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	314 218	300 322	5
Intressitulud	156 004	162 000	16
Intressikulud	-599 807	-272 865	16
Muud finantstulud ja -kulud	-49	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 219 203	399 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 219 203	399 616	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2018. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaasta aruandes kajastatakse pooleliolevate kinnisvara objektidele tehtud investeeringud Kinnivarainvesteeringute lisas. Kuni 2017 majandusaasta lõpuni on vastav investeering kajastatud Materiaalse põhivara koosseisus.

Analüüsi käigus on selgunud, et 31.12.2017 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel aluseks võetud eksperthinnangus oli arvesse võetud ka pooleliolevale objektile tehtud investeeringuid summas 543 595 eurot. Vastav korrigeerimine on võrdlusandmetes sisse viidud ning korrigeerimise mõju andmetele esitatud alltoodud tabelis.

Vigade korrigeerimine

2018 majandusaasta koostamisel selgunud Eelmiste perioodide parandused.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) korrigeerimine:

- 36 012 € Kinnisvarainvesteeringu kuluks kandmine;
- 28 248 € Lühiajaline nõue kuluks kandmine (Estel Met OÜ);
- 94 € Arveldused Ostjatega kuluks kandmine.

Kokku - 64 354 €.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	943 211	-543 595	399 616
Materiaalne põhivara	623 344	-543 595	79 749
Kasum kinnivarainvesteeringute ümberhindlusest	60 000	-60 000	0
Muud ärikulud	-4 948	-483 595	-488 543

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle on investoril oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Oluline mõju on võime osaleda investeerimisobjekti (sidusettevõtte) finants- ja äritegevust puudutavate otsuste langetamisel, omamata kontrolli nende otsuste osas.

Sidusettevõtte on kajastatud HNDC Kinnisvara OÜ kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hindamisel käsitleti iga arve laekumise tõenäosusest otsesel 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 sissnõudmine 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.

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

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses. Sealhulgas tehtud investeeringud pooleliolevatesse kinnisvarainvesteeringu objektidesse. Edasi kajastatakse kinnivarainvesteeringuid õiglasel 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".

Kinnivarainvesteeringuobjekte, 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).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutamisega on pikem kui üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab 640 eurot. Väheolulise maksumusega objektid, esemed soetusmaksumusega alla 640 eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse, mille kohta peetakse bilansiväliselt arvestust. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastast määratakse lähtuvalt kasutusajast.

Aruande aastal ei kajastata Materiaalse põhivara all enam kinnistu lõpetamata kapitalikulutuseid, need on kajastatud Kinnisvarainvesteeringute lisas.

Muu põhivara aasta lõpu seisuga puudub.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

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 tuletisinstrumendid, 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 poolt 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.

Muu ärituluna kajastatakse ebaregulaarselt laekuvaid tulusid, sh kinnisvara investeeringu ümbehindlusest 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 toimumiseks ning mille olemasolu ei sõltu müügitulust.

Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarseid kulusid, sh kinnisvara investeeringu ümbehindlusest 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 omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete 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 PIKV Invest OÜ:

- osanikud ja nendega seotud ettevõtted ning nede lähedaste pereliikmetega seotud ettevõtted;
- tegevjuhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- sidusettevõtte 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	976	162
Arvelduskontod	2 342	31 160
Kokku raha	3 318	31 322

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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	
Laenunõuded	1 670 000		1 670 000	16
Viitlaekumised	1 095	1 095		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 055 395	385 395	1 670 000	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	103 602	103 602		
Ostjatelt laekumata arved	110 307	110 307		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 705	-6 705		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33 325	33 325		4
Muud nõuded	1 841 144	41 144	1 800 000	
Laenunõuded	1 800 000		1 800 000	16
Viitlaekumised	41 144	41 144		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 978 071	178 071	1 800 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	67 222		32 971	
Üksikisiku tulumaks		1 420		1 267
Sotsiaalmaks		2 687		2 293
Kohustuslik kogumispension		68		30
Töötuskindlustusmaksed		111		71
Ettemaksukonto jääk	132 213		354	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	199 435	4 286	33 325	3 661

Vaata lisa 3 ja 9.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12155831	OÜ HNDC Kinnisvara	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. EMTAK kood 68201	50	50

Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt 2018 aruandeaastal oli 314 218€.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 940 000
Ostud ja parendused	543 595
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-483 595
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 084 128	1 022 536
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-340 045	-389 394

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

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	666	666	79 749	79 749	80 415
Akumuleeritud kulum	-666	-666			-666
Jääkmaksumus	0	0	79 749	79 749	79 749
Ostud ja parendused			9 030 771	9 030 771	9 030 771
Muud ostud ja parendused			9 030 771	9 030 771	9 030 771
Ümberliigitamised			-9 005 290	-9 005 290	-9 005 290
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-8 969 278	-8 969 278	-8 969 278
Muud ümberliigitamised			-36 012	-36 012	-36 012
Muud muutused			-105 230	-105 230	-105 230
31.12.2018					
Soetusmaksumus	666	666	0	0	666
Akumuleeritud kulum	-666	-666			-666
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	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 krediidasutusest	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				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	1 390 749	1 390 749			1,15%		18.04.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 390 749	1 390 749					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud omanikelt	3 661 566		3 661 566		7 ja 9%		31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	3 661 566		3 661 566				
Laenukohustised kokku	5 052 315	1 390 749	3 661 566				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	28 910 000	15 000 000
Kokku	28 910 000	15 000 000

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	625 104	625 104	
Võlad töövõtjatele	11 615	11 615	10
Maksuvõlad	4 286	4 286	4
Muud võlad	527 422	527 422	
Intressivõlad	499 701	499 701	16
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	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	225 022	225 022	
Võlad töövõtjatele	5 817	5 817	9
Maksuvõlad	3 661	3 661	4
Muud võlad	850 719	850 719	
Intressivõlad	773 502	773 502	16
Muud viitvõlad	77 217	77 217	
Tagatisraha	122 205	122 205	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 207 424	1 207 424	

Aruande aasta lõpu seisuga ületavad lühiajalise kohustised käibevarasi. Ettevõtte juhtkond on arvamusel, 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 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	6 596	5 025
Puhkusetasude kohustis	5 019	792
Kokku võlad töövõtjatele	11 615	5 817

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 339 512	1 305 206
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 339 512	1 305 206
Kokku müügitulu	1 339 512	1 305 206
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	1 084 128	1 022 536
Hoonehalduse abitegevused	255 384	282 670
Kokku müügitulu	1 339 512	1 305 206

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	131 451	132 740
Elektrienergia	94 208	98 032
Soojusenergia	37 243	34 708
Maarent	54 637	54 637
Vesi, kanalisatsioon	27 885	23 926
Valvekulu	4 568	4 398
Hooldus- ja remondikulud	43 799	106 718
Tehnosüst. hooldus	22 527	25 729
Kindlustus	2 212	0
Prügiteenus	44 201	32 855
Maagaas	0	539
Majaduskulu	911	2 926
Haldus- ja heakorrakulu	6 165	4 560
Muud	1 689	356
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	340 045	389 384

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	2 417	3 083
Lähetuskulud	0	1 907
Koolituskulud	0	162
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 852	5 030
Puhkusekohustuse reserv	4 265	792
IT teenus ja kulud	11 088	8 270
Kindlustus	0	2 240
Finants- ja õiguabiteenus	19 830	42 540
Lepingulised tasud ja teenused	35 405	42 897
Riigilõiv	3 900	1 917
Muud	2 167	2 035
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83 924	110 873

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	88 554	87 655
Sotsiaalmaksud	29 618	29 319
Kokku tööjõukulud	118 172	116 974
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		6 070 410		2 870 265
Sidusettevõtjad	1 670 000		1 800 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		364		88
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 290 857		1 564 803
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 020		960

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

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
Tristen Trade OÜ	520 000	7%	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Strategius OÜ	280 000	7%	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Ostud	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted			9 452
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted			457
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	9 850	9 365	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	42 000	41 500

Nõuded seotud osapoolte vastu summas 1 670 000 EUR (31.12.2017: 1 800 000 EUR) kajastuvad bilansis kirjel pikaajalised nõuded ja ettemaksed. Aruandeperioodil on seotud osapooltele antud laenult arvestatud intressitulu 156 000 EUR (2017: 162 000 EUR), mis kajastub kasumiaruandes kirjel intressitulud.

Kohustised seotud osapoolte ees kajastuvad bilansis kirjel pikaajalised laenukohustised ja intressivõlad kirjel võlad ja ettemaksed. Seotud osapooltelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud intressikulu summas 560 804 EUR (2017: 244 492 EUR), mis kajastub kasumiaruandes kirjel intressikulud.

Ostud seotud osapooltelt kajastuvad kirjel mitmesugused tegevuskulud, müügid kirjel müügitulu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2019

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO SILDE	Juhatuse liige	03.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PLKV Invest osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ PLKV Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „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, väärsitiste 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

Telliskivi tn 60, Tallinn, Harju maakond, 10412

04.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	04.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 574 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 219 203
Kokku	12 793 433
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 793 433
Kokku	12 793 433

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 574 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 219 203
Kokku	12 793 433
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 793 433
Kokku	12 793 433

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1084128	80.93%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	255384	19.07%	Ei

Sidevahendid

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