

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** OÜ PLKV Invest

**registrikood:** 11605025

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10412

**telefon:** +372 6729757

**faks:** +372 6729758

**e-posti aadress:** tiit@plkvinvest.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu                 | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Muud nõuded                          | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad               | 11 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 10 Võlad tarnijatele                   | 13 |
| Lisa 11 Võlad töövõtjatele                  | 13 |
| Lisa 12 Muud võlad                          | 14 |
| Lisa 13 Osakapital                          | 14 |
| Lisa 14 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 15 Muud äritulud                       | 14 |
| Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 19 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 20 Seotud osapooled                    | 16 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 18 |

## Tegevusaruanne

PLKV Invest OÜ asutamisoskus võeti vastu veebruaris 2009 aastal, ning firma esmakanne on Äriregistris registreeritud 03.03.2009a. Aprillis 2009 soetati kinnistu aadressil Telliskivi 60 omanike- ja pangalaenu toel. Ostulepingu tingimustel oli soetatud kinnistu koormatud erinevate üürilepingutega.

Osaühing PLKV Invest OÜ omanikeks on kaks erinevat juriidilist isikut, osalustega 35% ja 65 %. Ettevõtte põhitegevusena jätkati kinnistul asuvate hoonete haldamist ja ruumide väljaüürimist. Samal ajal jätkati ka kinnistu arenguplaanidega ning detailplaneeringusse paranduste, täpsustuste ja korrektuuride sisseviimisega. Tegeleti koostöös naaberkinnistutega, et saavutada kokkuleppeid kinnistu arengut tagavate teede ja trasside aga ka territooriumil parkimise ja valve tingimuste parendamisega.

Majandusaasta PLKV Invest OÜ üüritulu oli 1006954 ja hoonehalduse abitegevuste tulu 453986 euri.

Pindade täituvus aasta jooksul oli renoveeritud büroohoone osas 95% ning vanemate lao- ja tootmishoonetega hoonestatud kinnistu osas 40-50% ligikal. Võttes arvesse asjaolu, et büroopindade turul ületab pakkumine hetkel nõudluse, võib lugeda majandusaasta tulemust ootuspäraseks, sest müügitulu võrreldes 2015 aastaga suurenes 369747 euri võrra, mis on põhiosas tingitud kinnistu arendusega läbi olemasolevate hoonete renoveerimisega. 2015 aastal lõpetati kahe hoone renoveerimine. .

Arendamise planeerimisel toetuti ka Telliskivi Loomelinnaku poolt loodud Telliskivi kvartali imagole. Telliskivi kvartal on oma imagoga atraktiivne, kuna Põhja-Tallinnas on puudu kvaliteetsest kontoripinnast. Seetõttu on edukalt õnnestunud rekonstrueeritavates hoonetes üürilepinguid sõlmida.

Seoses hoonetekompleksi kasutamisega üüritulu teenimise eesmärgil otsustati Telliskivi 60 kinnistu ümber kvalifitseerida põhivarast kinnisvarainvesteeringuks 2009 aastal ja telliti Pindi Kinnisvara AS-lt eksperthinnang kinnistu turuväärtuse määramiseks ja edaspidiseks objekti kajastamiseks õiglase väärtuse meetodil. Majandusaasta kinnisvarainvesteeringu eksperthinnang on koostatud ERI Kinnisvara kutselise hindaja poolt. Arvesse on võetud kinnistule kavandatavaid detailplaneeringust tulenevaid tingimusi ja perspektiive. Kinnisvarainvesteeringu vähenemine oli kokku 2106462 euri sealhulgas 585000 euri vastavalt hinadamisaktile, mis on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes ja 1521462 euri vastavalt 2015 aastal tehtud rekonstrueerimiskuludele eelmiste perioodide kasumi vähendamisenä.

Aruandeaastal jätkati ka kinnistul asuvate hoonete hooldusremonte ning vabanevate pindade hooldusremonti üürnike vahetumisel.

Paralleelselt tegeleti vanemate ehitiste arendusega., selleks korraldati arhitektuurikonkurss mitme vanema hoone renoveerimise vajaduseks, mille tulemusena saadi huvitavaid arvamusi ja ettepanekuid edasise arenduse osas.

Uude arengufaasi on jõudnud üle 7000 m2 pinnaga endine tootmishoone, mille projektdokumentatsioon on lõpusirgel, edasise renoveerimistööde algus sõltub lähitulevikus objektist huvitatud isikute poolt dokumentide allkirjastamisest.

Lisaks ülaltoodule on kinnistule rajatud ja laiendatud olemasolevaid parklakohti, asfalteeritud ja laiendatud kinnistuiseseid teid ning parema liikluse tagamiseks on töös projekteerimistööd kinnistu sissesõidule valgusfoori paigaldamiseks.

Kokkuvõttes võib lugeda 2016 aasta majandustegevuse tulemust rahuldavaks. Järgmise aasta plaanis on jätkata koostööd seniste üürnikega ning leida uusi üürnikke vabanevatele pindadele ning hoida Telliskivi 60 asuvate hoonete üüripindade täituvus maksimumi lähedal. Samaaegselt edasi tegeleda ka aktiivselt võetud arengusuundadel, milleks on kinnistul asuvate hoonete osaline renoveerimine üüriteenuse parendamise ja üüripindade suurendamise eesmärgil.

Peamised finantsuhtarvud :

|                           | 2016      | 2015      |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu .               | 1 460 940 | 1 091 193 |
| Tulu kasv                 | 369 747   | 545 982   |
| Varade tootlus            | 0,08      | 0,05      |
| (müügitulu/varad kokku)   |           |           |
| Võõr- ja omakapitali suhe | 0.41      | 0,38      |
| omakapitali tulukus       | 0.02      | 0.09      |
| (puhaskasum/omakapital)   |           |           |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016        | 31.12.2015        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 147 639           | 113 360           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 156 607         | 2 340 467         |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 304 246</b>  | <b>2 453 827</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 301 674         | 998 956           |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 14 940 000        | 17 046 462        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 133 376           | 141 723           | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>16 375 050</b> | <b>18 187 141</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>18 679 296</b> | <b>20 640 968</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 2 143 033         | 0                 | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 480 118         | 2 001 124         | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 623 151</b>  | <b>2 001 124</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 2 861 566         | 3 011 566         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                 | 2 117 874         | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 861 566</b>  | <b>5 129 440</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 484 717</b>  | <b>7 130 564</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 560             | 2 560             | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Muud reservid                                | 5 790 000         | 5 790 000         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 196 127         | 6 472 393         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 205 636           | 1 245 195         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>12 194 579</b> | <b>13 510 404</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>18 679 296</b> | <b>20 640 968</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 460 940      | 1 091 193        | 14      |
| Muud äritulud                               | 5 100          | 772 658          | 15      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -596 496       | -526 813         | 16      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -66 155        | -72 646          | 17      |
| Tööjõukulud                                 | -80 391        | -77 279          | 18      |
| Muud ärikulud                               | -705 693       | -1 116           | 19      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>17 305</b>  | <b>1 185 997</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 302 718        | 0                |         |
| Intressitulud                               | 166 805        | 0                |         |
| Intressikulud                               | -281 192       | -386 381         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 176 823          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>205 636</b> | <b>976 439</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>205 636</b> | <b>976 439</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2016              | 2015              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 17 305            | 1 185 997         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                   |
| Muud korrigeerimised                                            | 1 521 462         | -1 030 756        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>1 521 462</b>  | <b>-1 030 756</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -16 140           | -59 469           |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -157 131          | -92 993           |
| Muud rahavood äritegevusest                                     | -302 718          | 0                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>1 062 778</b>  | <b>2 779</b>      |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                   |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -103 522          | -28 313           |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | 0                 | -1 421 462        |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 100 000           | -100 000          |
| Laekunud intressid                                              | 0                 | 176 823           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-3 522</b>     | <b>-1 372 952</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                   |
| Saadud laenud                                                   | 0                 | 1 691 906         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -150 000          | -2 240 866        |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                   | 25 159            | 2 117 874         |
| Makstud intressid                                               | -281 192          | -175 752          |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                       | -618 944          | 0                 |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-1 024 977</b> | <b>1 393 162</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>34 279</b>     | <b>22 989</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 113 360           | 90 371            |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>34 279</b>     | <b>22 989</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 147 639           | 113 360           |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |               |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 560                       | 256                          |               | 6 472 393                   | 6 475 209  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 5 790 000     | 1 245 195                   | 7 035 195  |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 560                       | 256                          | 5 790 000     | 7 717 588                   | 13 510 404 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              |               | 205 636                     | 205 636    |
| Muud muutused<br>omakapitalis  |                             |                              |               | -1 521 461                  | -1 521 461 |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 560                       | 256                          | 5 790 000     | 6 401 763                   | 12 194 579 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurides ja kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis põhineb

EV Raamatupidamisseadusel ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruande lisades avalikustatakse kohustused, millised selgusid bilansi koostamise perioodil.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

RTJ-ide muudatused jõustusid 01.01.2012 ja on kohustuslikud 01.01.2013 algavate majandusaastate kohta koostatavatele aruannetele.

PLKV Invest OÜ raamatupidamises 2016 majandusaastal need on rakendatud.

### Finantsvarad

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

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse kassa ja pangakontode jääki.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks on kajastatud HNDC Kinnisvara OÜ kapitaliosaluse meetodil vastavalt omanike vahel sõlmitud osanike kokkuleppele, mille tingis omanike osalus kahes võrdses osas.

### Nõuded ja ettemaksed

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

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistul asuvad hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Aruandeaasta kinnisvarainvesteeringu kahjum summas 585000 on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes.

Aruandeaastal on sisse viidud korrektuur kinnisvarainvesteeringute saldos vastavalt

2015 aasta hindamisaktile summas 1521462 euri ja kajastatud eelmiste perioodide kasumi vähendamisena.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalse põhivarana on aruandes kajastatud kinnistu lõpetamata kapitalikulutused.

Muu põhivara aasta lõpu seisuga puudub.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640****Finantskohustised**

Finantskohustused kajastatakse vastavalt RTJ 2-le lühi-või pikaajalistena.

**Kohustuslik reservkapital**

Kohustuslik reservkapital on moodustatud vastavalt põhikirjale.

Muud reservid on moodustatud vastavalt osanike laenude vabatahtliku reservi üleandmise lepingutele 24.04.2015a.

**Tulud**

Tulude arvestus

Teenuste müügist tulenev tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lepinguperioodi jooksul, kui selle laekumine on tõenäoline.

**Kulud**

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks on PIKV Invest OÜ osanikud ja sidusettevõtte HNDC Kinnisvara OÜ.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|-------------------|----------------|----------------|
| sularaha kassas   | 518            | 1 673          |
| arvelduskontod    | 147 121        | 111 687        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>147 639</b> | <b>113 360</b> |

**Lisa 3 Nõuded ostjate vastu**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>  | <b>355 507</b> | <b>326 942</b> |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>355 507</b> | <b>326 942</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016 |               | 31.12.2015    |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     |            | 13 216        |               | 11 105        |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 982           |               | 781           |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 1 861         |               | 1 506         |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 29            |               | 26            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 53            |               | 57            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 4          |               | 18 115        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4</b>   | <b>16 141</b> | <b>18 115</b> | <b>13 475</b> |

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2016       | 12 kuu jooksul   |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Laenunõuded              | 1 800 000        | 1 800 000        |
| lühiajalised laenud      | 1 800 000        | 1 800 000        |
| Dividendinõuded          | 1 096            | 1 096            |
| eeimiste per. nõuded     | 1 096            | 1 096            |
| Viitlaekumised           | 4                | 4                |
| maksunõuded              | 4                | 4                |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>1 801 100</b> | <b>1 801 100</b> |

  

|                          | 31.12.2015       | 12 kuu jooksul   |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Laenunõuded              | 1 900 000        | 1 900 000        |
| lühiajalised laenud      | 1 900 000        | 1 900 000        |
| Viitlaekumised           | 113 525          | 113 525          |
| maksunõuded              | 18 115           | 18 115           |
| tulevaste per.kulud      | 95 410           | 95 410           |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>2 013 525</b> | <b>2 013 525</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2014</b>                         | 14 763 000 |
| Ostud ja parendused                       | 1 521 462  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 762 000    |
| <b>31.12.2015</b>                         | 17 046 462 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -585 000   |
| Muud muutused                             | -1 521 462 |
| <b>31.12.2016</b>                         | 14 940 000 |

|                                                 | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 815 193 | 667 672 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 390 988 | 423 521 |

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                      |                            |                    |                      |                                    | Kokku   |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|---------|
|                                      | Arvutid ja arvutisüsteemid | Masinad ja seadmed | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |         |
| <b>31.12.2014</b>                    |                            |                    |                      |                                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 666                        | 666                | 113 410              | 113 410                            | 114 076 |
| Akumuleeritud kulum                  | -666                       | -666               |                      |                                    | -666    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 0                          | 0                  | 113 410              | 113 410                            | 113 410 |
|                                      |                            |                    |                      |                                    |         |
| Ostud ja parendused                  |                            |                    | 28 313               | 28 313                             | 28 313  |
|                                      |                            |                    |                      |                                    |         |
| <b>31.12.2015</b>                    |                            |                    |                      |                                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 666                        | 666                | 141 723              | 141 723                            | 142 389 |
| Akumuleeritud kulum                  | -666                       | -666               |                      |                                    | -666    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 0                          | 0                  | 141 723              | 141 723                            | 141 723 |
|                                      |                            |                    |                      |                                    |         |
| Ostud ja parendused                  |                            |                    | 88 176               | 88 176                             | 88 176  |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu |                            |                    | -96 523              | -96 523                            | -96 523 |
|                                      |                            |                    |                      |                                    |         |
| <b>31.12.2016</b>                    |                            |                    |                      |                                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 666                        | 666                | 133 376              | 133 376                            | 134 042 |
| Akumuleeritud kulum                  | -666                       | -666               |                      |                                    | -666    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 0                          | 0                  | 133 376              | 133 376                            | 133 376 |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| lühiajalised laenud              | 2 143 033  | 2 143 033                         |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 143 033  | 2 143 033                         |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| pikaajalised laenud              | 2 861 566  |                                   | 2 861 566           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 861 566  |                                   | 2 861 566           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 004 599  | 2 143 033                         | 2 861 566           |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| pikaajalised laenud              | 3 011 566  |                                   | 3 011 566           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 011 566  |                                   | 3 011 566           |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 011 566  |                                   | 3 011 566           |             |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 47 603           | 47 603                            |                     |
| Võlad töövõtjatele               | 7 899            | 7 899                             |                     |
| Maksuvõlad                       | 16 141           | 16 141                            |                     |
| Muud võlad                       | 1 282 568        | 1 282 568                         |                     |
| Intressivõlad                    | 1 282 568        | 1 282 568                         |                     |
| Saadud ettemaksed                | 125 907          | 125 907                           |                     |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 480 118</b> | <b>1 480 118</b>                  |                     |

  

|                                  | 31.12.2015       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 213 255          | 213 255                           |                     |
| Võlad töövõtjatele               | 5 332            | 5 332                             |                     |
| Maksuvõlad                       | 13 475           | 13 475                            |                     |
| Muud võlad                       | 1 646 443        | 1 646 443                         |                     |
| Intressivõlad                    | 1 646 443        | 1 646 443                         |                     |
| Saadud ettemaksed                | 122 619          | 122 619                           |                     |
| arvelduskrediit                  | 2 117 874        |                                   | 2 117 874           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 118 998</b> | <b>2 001 124</b>                  | <b>2 117 874</b>    |

## Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2016    | 31.12.2015     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| võlad tarnijatele              | 47 603        | 213 255        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>47 603</b> | <b>213 255</b> |

## Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Töötasude kohustis              | 4 160        | 3 659        |
| Puhkusetasude kohustis          | 3 739        | 1 673        |
| Võlad töövõtjatele              |              |              |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>7 899</b> | <b>5 332</b> |

## Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2016       | 12 kuu jooksul   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Intressivõlad           | 1 282 568        | 1 282 568        |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>1 282 568</b> | <b>1 282 568</b> |
|                         |                  |                  |
|                         | 31.12.2015       | 12 kuu jooksul   |
| Intressivõlad           | 1 646 443        | 1 646 443        |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>1 646 443</b> | <b>1 646 443</b> |

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 560      | 2 560      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016             | 2015             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 460 940        | 1 091 193        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 460 940</b> | <b>1 091 193</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 460 940</b> | <b>1 091 193</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Endakinnisvaraüürileandmine 68201           | 1 006 954        | 667 672          |
| Hoonehalduseabitegevused 81100              | 453 986          | 423 521          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 460 940</b> | <b>1 091 193</b> |

## Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2016         | 2015           |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0            | 762 000        |
| Rendi- ja üüritulu                                         | 3 970        | 10 658         |
| eelm.per.nõuded                                            | 1 096        | 0              |
| Muud                                                       | 34           | 0              |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>5 100</b> | <b>772 658</b> |

## Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2016           | 2015           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>245 647</b> | <b>258 633</b> |
| Elektrienergia                                   | 209 280        | 252 117        |
| Soojusenergia                                    | 36 367         | 6 516          |
| Maarent                                          | 54 637         | 54 635         |
| Vesi, kanalisatsioon                             | 25 953         | 18 873         |
| valvekulu                                        | 3 376          | 803            |
| hooldusremondikulud                              | 19 936         | 44 890         |
| õigusabiteenus                                   | 8 607          | 11 432         |
| finantsteenused                                  | 178 296        | 70 400         |
| tehnosüst. hooldus                               | 19 270         | 16 932         |
| auditteenus                                      | 2 000          | 2 000          |
| raamatupidamisteenus                             | 9 600          | 9 350          |
| prügiteenus                                      | 29 174         | 8 647          |
| Muud                                             | 0              | 30 218         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>596 496</b> | <b>526 813</b> |

## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2016          | 2015          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 23 737        | 8 131         |
| majanduskulud                          | 16 860        | 26 633        |
| büroohoonete hooldusremont             | 8 880         | 9 989         |
| telefonikulud                          | 2 185         | 2 478         |
| eksperthinnang                         | 1 000         | 2 300         |
| kindlustus                             | 2 307         | 2 782         |
| lepingutasu                            | 4 464         | 4 000         |
| Muud                                   | 6 722         | 16 333        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>66 155</b> | <b>72 646</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 60 444        | 58 104        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 19 947        | 19 174        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>80 391</b> | <b>77 278</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 4             | 6             |

## Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2016           | 2015         |
|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 585 000        | 0            |
| ebatõenäolised laekumised                                   | 24 170         | 1 116        |
| eelm.per. kapitalikulud                                     | 96 523         | 0            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>705 693</b> | <b>1 116</b> |

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                              | 1 800 000  |            | 1 900 000  |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 281 192    |            | 3 011 566  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2016   | 2015   |
| Arvestatud tasu                                                               | 18 000 | 18 000 |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2017

**OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIT RIISMANDEL    | Juhatuse liige     | 28.02.2017           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PLKV Invest osanikele.

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ PLKV Invest ettevõtte raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Arvamuse alus

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

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamine.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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/

Rein Volt

Vandeauditori number 22

Tawest Audiitorteenused OÜ

Auditoorteenotja tegevusloa number 119

Haaviku põik 7, Tallinn, Harju maakond, 12113

28.02.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN VOLT          | Vandeaudiitor      | 01.03.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 196 127        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 205 636          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>6 401 763</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 196 127        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 205 636          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>6 401 763</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1460940         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Telefon         | +372 6729757       |
| Faks            | +372 6729758       |
| E-posti aadress | tiit@plkvinvest.ee |