

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** OÜ PLKV Invest

**registrikood:** 11605025

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 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 ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalne põhivara	12
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Võlad tarnijatele	14
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 14 Muud võlad	15
Lisa 15 Osakapital	15
Lisa 16 Müügitulu	15
Lisa 17 Muud äritulud	15
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 20 Tööjõukulud	16
Lisa 21 Muud ärikulud	17
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 23 Seotud osapooled	17

## Tegevusaruanne

PLKV Invest OÜ asutamisosutus võeti vastu veebruaris 2009 aasta, ning firma esmakanne on Äriregistris registreeritud 03.03.2009a. Aprillis 2009 soetati kinnistu aadressil Telliskivi 60 omaniku- ja pangalaenu toel. Ostulepingu tingimustel oli soetatud kinnistu koormatud erinevate üürilepingutega ning ettevõtte jätkab äriruumide üürimist ning haldusteenuste osutamist umbes 53-le firmale ja eraisikutest ettevõtjatele.

Majandusaasta PLKV Invest OÜ üüritulu oli 321 931 ja hoonehalduse abitegevuste tulu 260 700 euri. Pindade täituvus aasta jooksul oli 95% ligil. Võttes arvesse üldist majandusseisu, äriruumide üürituru jahenemist, võib lugeda majandusaasta tulemust rahuldavaks, sest müügitulu võrreldes 2011 aastaga suurenes 24%.

Seoses hoonetekompleksi kasutamisega üüritulu teenimise eesmärgil otsustati Telliskivi 60 kinnistu ümber kvalifitseerida põhivarast kinnisvarainvesteeringuks ja telliti Pindi Kinnisvara AS-lt eksperthinnang kinnistu turuväärtuse määramiseks ja edaspidiseks objekti kajastamiseks õiglase väärtuse meetodil. Majandusaasta kinnisvarainvesteeringu eksperthinnang on koostatud samuti Pindi Kinnisvara AS äripindade hindamise osakonna spetsialistide poolt. Arvesse on võetud kinnistule kavandatava detailplaneeringust tulenevaid tingimusi ja perspektiive. Aruandeaasta kinnisvarainvesteeringu suurenemine oli 457 000 euri, mis on kajastatud kasumiaruande muudes ärituludes.

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

Aruandeaastal jätkati vabanevate pindade hooldusremonti üürnike vahetumisel ja uue üürniku tellimisel ka ruumide ümberplaneerimist ning äriruumide osakaalu suurendamise otstarbel muuks otstarbeks kasutatud ruumide ümberehitamist.

Septembris 2011 omandati osalus sidusettevõttes HNDC Kinnisvara OÜ, omanikeks kaks eesti juriidilist isikut võrdsetes osades. Asutatud ettevõtte tegevusaladeks on enda kinnisvara üürileandmine ning kinnisvarahaldusega seotud erinevad tegevused. Selleks otstarbeks omandas ettevõtte büroohoone omanike ja pangalaenu toel aadressil Pärnu mnt.139. Hoones asuvad kaasaegsed büroopinnad ja autohooldus ning müügikeskus.

Vastavalt OÜ Catwees ja PLKV Invest OÜ vahel sõlmitud osanike lepingule on pooled kokku leppinud, et Catwees OÜ ülesandeks on korraldada Ühingu igapäevast majandustegevust, raamatupidamise korraldamist ning kinnistute haldamist ja hooldamist ning seetõttu omab tütarettevõtte tunnused, PLKV Invest OÜ aga kajastab HNDC Kinnisvara OÜ sidusettevõtetena.

Kokkuvõttes võib lugeda 2012 aasta majandustegevuse tulemuste ootuspäraseks. 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 eesmärgil.

Bilansipäeva seisuga oli ettevõtte maksevõime kordaja 0.30 (likviidne käibevara jagatuna lühiajaliste kohustustega), (2011 aastal 0.30)

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 488	17 203	2
Nõuded ja ettemaksud	142 102	107 875	3,4,5,7
<b>Kokku käibevara</b>	<b>216 590</b>	<b>125 078</b>	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	300 407	42 260	6
Nõuded ja ettemaksud	2 170 000	2 200 000	
Kinnisvarainvesteeringud	8 587 000	8 130 000	8
Materiaalne põhivara	21 950	8 963	9
<b>Kokku põhivara</b>	<b>11 079 357</b>	<b>10 381 223</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>11 295 947</b>	<b>10 506 301</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 996 439	4 626 439	10
Võlad ja ettemaksud	821 518	533 630	11,12,13,14
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>7 817 957</b>	<b>5 160 069</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 400 000	10
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>0</b>	<b>2 400 000</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>7 817 957</b>	<b>7 560 069</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	15
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 943 416	3 187 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	531 758	-243 725	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 477 990</b>	<b>2 946 232</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>11 295 947</b>	<b>10 506 301</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	582 631	424 282	16
Muud äritulud	472 372	15 092	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-371 537	-311 115	18
Mitmesugused tegevuskulud	-19 846	-27 842	19
Tööjõukulud	-67 820	-65 385	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-64	-233	
Muud ärikulud	-6 078	-36 983	21
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>589 658</b>	<b>-2 184</b>	
Finantstulud ja -kulud	-57 900	-241 541	22
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>531 758</b>	<b>-243 725</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>531 758</b>	<b>-243 725</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	589 658	-2 184
<b>Korrigeerimised</b>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	64	233
Muud korrigeerimised	-457 000	-13 221
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-456 936</b>	<b>-12 988</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34 227	-38 472
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 555	219 756
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>94 940</b>	<b>166 112</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 051	-4 896
Antud laenud	0	-2 200 000
Antud laenude tagasimaksed	30 000	0
Laekunud intressid	174 510	47 764
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>191 459</b>	<b>-2 157 132</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	0	2 335 762
Saadud laenude tagasimaksed	-30 000	0
Makstud intressid	-199 114	-330 315
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-229 114</b>	<b>2 005 447</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>57 285</b>	<b>14 427</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	17 203	3 894
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>57 285</b>	<b>14 427</b>
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1 118
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	74 488	17 203

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2010</b>	2 556	256	3 187 141	3 189 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-243 725	-243 725
Muud muutused omakapitalis	4			4
<b>31.12.2011</b>	2 560	256	2 943 416	2 946 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)			531 758	531 758
<b>31.12.2012</b>	2 560	256	3 475 174	3 477 990

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurides ja kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis põhineb

EV Raamatupidamise seadusel ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Sündmused pärast bilansipäeva

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

Aruande koostamise perioodil ettevõtte peab läbirääkimisi Citadele Bankaga laenu pikendamise küsimuses.

Lepingu kohaselt on laenu summas 2400000 euri lõppkuupäev 25.03.2013a.

Aruandes on laen kajastatud lühiajalise kohustusena.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

RTJ-ide muudatused jõustusid 01.01.2012 ja on kohustuslikud 01.01.2013 algavate majandusaastate kohta koostatavatele aruannetele, nende varasem kasutamine on lubatud, kuid sel juhul täies mahus.

PLKV Invest OÜ raamatupidamises 2012 majandusaastal neid ei rakendatud.

### 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.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna on kajastatud osalus sidusettevõttes kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalse põhivara osas on nõudena summa 2170000 kajastatud laenu sidusettevõttele.

### 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 ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hindamisel käsitleti iga arve laekumise tõenäosusest otseselt meetodil. Lootusetud ja ebatõenäolised nõuded on kantud bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Aruandeaasta kinnisvarainvesteeringu kasum on kajastatud kasumiaruande muudes ärituludes.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara



Materiaalne põhivara on vara, mille kasutamisiga 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 lõpetamata kapitalikulutused kinnistu renoveerimise detailplaneeringute kulud.

Muu põhivara aasta lõpu seisuga puudub, eelmises aruandes kajastatud kontoritehnika jääkväärtuses 64 euri on kajastatud kasumiaruandes kulumina ja objekt arvelt maha võetud.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

##### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
kontoritehnika	3 aastat

##### Finantskohustused

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

Kuna pikaajalise laenu tähtaeg saabub 2013 aasta märtsis, siis on laen Citadele Bankale kajastatud 2012 aruandes lühiajalisena.

##### Seotud osapooled

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

##### 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.

##### Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on moodustatud vastavalt põhikirjale.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	117	1 012
Arvelduskontod	74 371	16 191
<b>Kokku raha</b>	<b>74 488</b>	<b>17 203</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	106 305	106 305		
Ostjatelt laekumata arved	106 305	106 305		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	567	567		
Muud nõuded	2 201 003	1 003	2 200 000	
Laenuõuded	2 200 000		2 200 000	
Intressinõuded	1 003	1 003		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 307 875</b>	<b>107 875</b>	<b>2 200 000</b>	

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	141 099	141 099		
Muud nõuded	2 171 003	1 003	2 170 000	
Laenuõuded	2 170 000		2 170 000	
Intressinõuded	1 003	1 003		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 312 102</b>	<b>142 102</b>	<b>2 170 000</b>	

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	141 099	106 305
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>141 099</b>	<b>106 305</b>

### Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 199		3 826
Üksikisiku tulumaks	707		620
Sotsiaalmaks	1 315		1 179
Kohustuslik kogumispension	8		10
Töötuskindlustusmaksed	89		83
Ettemaksukonto jääk		567	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>6 318</b>	<b>567</b>	<b>5 718</b>

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12155831	OÜ HNDC Kinnisvara	Eesti	üüriteenus	50	50

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

## Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 170 000		2 170 000	
Intressinõuded	1 003	1 003		
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>2 171 003</b>	<b>1 003</b>	<b>2 170 000</b>	

  

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 200 000		2 200 000	
maksude ettemaksed				
Intressinõuded	1 003	1 003		
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>2 201 003</b>	<b>1 003</b>	<b>2 200 000</b>	

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2010</b>	8 116 779
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13 221
<b>31.12.2011</b>	8 130 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	457 000
<b>31.12.2012</b>	8 587 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	321 931	257 998
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	260 700	166 284

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masina- ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2010</b>					
Soetusmaksumus	666	666	4 003	4 003	4 669
Akumuleeritud kulum	-369	-369			-369
<b>Jääkmaksumus</b>	297	297	4 003	4 003	4 300
Ostud ja parendused			4 896	4 896	4 896
Amortisatsioonikulu	-233	-233			-233
<b>31.12.2011</b>					
Soetusmaksumus	666	666	8 899	8 899	9 565
Akumuleeritud kulum	-602	-602			-602
<b>Jääkmaksumus</b>	64	64	8 899	8 899	8 963
Ostud ja parendused			13 051	13 051	13 051
Amortisatsioonikulu	-64	-64			-64
<b>31.12.2012</b>					
Soetusmaksumus	666	666	21 950	21 950	22 616
Akumuleeritud kulum	-666	-666			-666
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0	21 950	21 950	21 950

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud	6 996 439	6 996 439		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	6 996 439	6 996 439		
<b>Laenukohustused kokku</b>	6 996 439	6 996 439		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud	4 626 439	4 626 439		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	4 626 439	4 626 439		
Pikaajalised laenud				
pikaajalised laenud	2 400 000		2 400 000	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	2 400 000		2 400 000	
<b>Laenukohustused kokku</b>	7 026 439	4 626 439	2 400 000	

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	33 471	33 471		
Võlad töövõtjatele	5 250	5 250		
Maksuvõlad	5 718	5 718		
Muud võlad	458 034	458 034		
Intressivõlad	458 034	458 034		
Saadud ettemaksed	31 157	31 157		
Muud saadud ettemaksed	31 157	31 157		
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>533 630</b>	<b>533 630</b>		

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	26 931	26 931		
Võlad töövõtjatele	6 388	6 388		
Maksuvõlad	6 318	6 318		
Muud võlad	749 477	749 477		
Intressivõlad	749 477	749 477		
Saadud ettemaksed	32 404	32 404		
Muud saadud ettemaksed	32 404	32 404		
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>821 518</b>	<b>821 518</b>		

## Lisa 12 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
võlad tarnijatele	26 931	33 471
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>26 931</b>	<b>33 471</b>

## Lisa 13 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	4 052	3 574
Puhkusetasude kohustus	2 336	1 676
Võlad töövõtjatele		
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>6 388</b>	<b>5 250</b>

## Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	458 034	458 034		
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>458 034</b>	<b>458 034</b>		

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	749 477	749 477		
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>749 477</b>	<b>749 477</b>		

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	582 631	424 282
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>582 631</b>	<b>424 282</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>582 631</b>	<b>424 282</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endakinnisvaraüürileandmine 68201	321 931	257 998
Hoonehalduseabitegevused 81100	260 700	166 284
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>582 631</b>	<b>424 282</b>

## Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	457 000	13 221
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 372	1 871
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>472 372</b>	<b>15 092</b>

## Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Energia	200 213	135 545
Elektrienergia	200 213	135 545
Maarent	54 637	32 782
Üür ja rent	0	4 387
Vesi, kanalisatsioon	13 619	10 694
valvekulu	15 592	36 815
hooldusremondikulud	17 901	19 770
analüüs kinnistule	10 054	0
õigusabiteenus	8 403	15 593
finantsteenused	40 356	31 956
liftide hooldus	575	654
auditteenused	1 100	1 100
raamatupidamisteenused	6 375	6 136
Muud	2 712	15 683
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>371 537</b>	<b>311 115</b>

## Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	3 305	5 704
majanduskulud	2 355	3 245
parkimine	5 354	0
büroohoonete hooldusremont	3 299	12 382
telefonikulud	2 897	1 682
eksperthinnang	510	510
kindlustus	1 655	1 294
Muud	471	3 025
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>19 846</b>	<b>27 842</b>

## Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	50 515	48 650
Sotsiaalmaksud	17 305	16 735
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>67 820</b>	<b>65 385</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>4</b>	<b>5</b>



## Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
ebatõenäolised laekumised	6 078	32 626
Muud	0	4 357
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>6 078</b>	<b>36 983</b>

## Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	258 147	41 010
Intressitulud	174 510	47 764
Intressitulu laenudelt	174 500	47 764
Muud intressitulud	10	0
Intressikulud	-490 557	-330 315
Intressikulu laenudelt	-490 557	-330 315
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-57 900</b>	<b>-241 541</b>

## Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	2 170 000		2 200 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 345 916		5 084 473

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	17 769	14 988

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RIISMANDEL	Juhatuse liige	08.03.2013

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ PLKV Invest osanikele

Olen auditeerinud OÜ PLKV Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 3-17.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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 koostamist.

## Vandeauditori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

## Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ PLKV Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Asjaolu rõhutamine

Juhin tähelepanu, et lühiajalised kohustused 7 817 957 eurot ületavad käibevarasid 216 590 eurot. Minu arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Hele Kuut  
Vandeauditori number 306  
OÜ Metstulikas  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 186  
Paldiski mnt. 38b-1, Tallinn 10612  
10.03.2013

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELE KUUT	Vandeaudiitor	10.03.2013

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 943 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	531 758
<b>Kokku</b>	<b>3 475 174</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 943 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	531 758
<b>Kokku</b>	<b>3 475 174</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	321931	55.25%	Jah
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	260700	44.75%	Ei

## Sidevahendid

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