

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.03.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ PLKV Invest

registrikood: 11605025

tänav nimi, Vana-Posti 7

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10146

maakond: Harju maakond

e-posti aadress: kristen.alvin@roedl.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
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	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	10
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Saadud ettemaksed	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	12
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 17 Tööjõukulud	13
Lisa 18 Muud ärikulud	13
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 20 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

PLKV Invest OÜ asutamisotsus võeti vastu Osaühing Lundet poolt 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 jätkas äriruumide üürimist ning haldusteenuste osutamist umbes 40-le firmale.

Majandusaasta 9 tegevuskuuga moodustas PLKV Invest OÜ üüritulu 2 106 759 ja hoonehalduse abitegevuste tulu 544 798 krooni. Pindade täituvus aasta jooksul oli 90% ligikal. Võttes arvesse üldist majandusseisu, äriruumide üürituru jahenemist ja hindade langust, võib lugeda majandusaasta tulemust rahuldavaks.

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.

Alates oktoobrist 2009 on Osaühing PLKV Invest omanikeks 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. Samuti tegeleti koostööga naaberkinnistutega, et saavutada kokkuleppeid kinnistu arengut tagavate teede ja trasside rajamise osas.

Aruandeaastal tehti kulutusi arengu- ja uurimisväljaminekute tarbeks 330 tuhande krooni ulatuses ning esialgsete prognooside kohaselt jätkatakse ka selliste kulutuste tegemist. Plaanis on ka jätkata vabanevate pindade hooldusremonti üüriku vahetumisel ja uue üüriku tellimisel ka ruumide ümberplaneerimist ning äriruumide osakaalu suurendamise otstarbel muuks otstarbeks kasutatud ruumide ümberehitamist.

Kokkuvõttes võib lugeda 2009 aasta majandustegevuse tulemuste ootuspäraseks. Järgmise aasta plaanis on jätkata koostööd seniste üürikuiga ning leida uusi üüriku vabanevatele pindadele ning hoida hoone üüripindade täituvus maksimumi lähedal. Samasamuti tegeleda ka aktiivselt võetud arengusuundadel.

Peamised finantssuhtarvud lõppenud majandusaasta kohta:

	2009a.	
Müügitulu (tuh.kr.)	2 652	
Tegevustulukus	2.02	
Varade tootlus	0,03	
Võõr-ja omakapitali suhe	13,14	
Intressikulude kattekordaja	2,68	

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

PLKV Invest OÜ juhatus on koostanud 2009 a. majandusaasta aruande ning kinnitab raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodite vastavust Eesti heale raamatupidamistavale.

Raamatupidamise aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009a. ja aastaaruande koostamise päeva 25.02.2010a. vahemikul.

Juhatuse hinnangul on PLKV Invest OÜ jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 437	40 000	2
Nõuded ja ettemaksed	561 708		3,5
Kokku käibevara	604 145	40 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	78 200 000		6
Materiaalne põhivara	8 289		7
Kokku põhivara	78 208 289		
Kokku varad	78 812 434	40 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	33 492 000		8
Võlad ja ettemaksed	2 363 807		9,10,11
Kokku lühiajalised kohustused	35 855 807		
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	37 551 840		8
Kokku pikaajalised kohustused	37 551 840		
Kokku kohustused	73 407 647		
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 364 787		
Kokku omakapital	5 404 787	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	78 812 434	40 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009	Lisa nr
Müügitulu	2 651 557		13
Muud äritulud	9 300 271		14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 714 076		15
Mitmesugused tegevuskulud	-469 678		16
Tööjõukulud	-613 906		17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-464 551		
Muud ärikulud	-219		18
Ärikasum (-kahjum)	8 689 398		
Finantstulud ja -kulud	-3 324 611		19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 364 787		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 364 787		

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	8 689 398	
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	464 551	
Muud korrigeerimised	-9 298 736	
Kokku korrigeerimised	-8 834 185	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-561 708	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 363 807	
Kokku rahavood äritegevusest	1 657 312	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-69 374 104	
Laekunud intressid	54	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-69 374 050	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	70 965 607	
Makstud intressid	-3 246 432	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	67 719 175	
Kokku rahavood	2 437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 437	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 437	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Muutused muudest omanike sissemaksetest	40 000		40 000
02.03.2009	40 000		40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		5 364 787	5 364 787
31.12.2009	40 000	5 364 787	5 404 787

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PLKV Invest OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis põhineb EV Raamatupidamisseadusel ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raha ja selle ekvivalentidena näidatakse kassa ja pangakontode jääki.

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutamisiga on pikem kui üks aasta ja mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Väheolulise maksumusega objektid, esemed soetusmaksumusega alla 10 000 krooni kantakse kasutusele võtmise hetkel kuludesse, mille kohta peetakse bilansiväliselt arvestust. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastast määratakse lähtuvalt kasutusajast.

Sündmused pärast bilansipäeva

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

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.

Lisa 2 Raha (kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009
Sularaha kassas	776	
Arvelduskontod	41 661	40 000
Kokku raha	42 437	40 000

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009
Ostjatelt laekumata arved	544 587	
Kokku nõuded ostjate vastu	544 587	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009
	Maksuvõlg
Käibemaks	39 305
Üksikisiku tulumaks	9 744
Sotsiaalmaks	18 455
Töötuskindlustusmaksed	1 308
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 812

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	17 121	17 121		
Kokku muud nõuded	17 121	17 121		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	69 363 688
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 298 736
Muud muutused	-462 424
31.12.2009	78 200 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Kokku
Ostud ja parendused	69 363 688	10 416	10 416	69 374 104
Amortisatsioonikulu	-462 425	-2 127	-2 127	-464 552
Ümberklassifitseerimised	-68 901 263			-68 901 263
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-68 901 263			-68 901 263
31.12.2009				
Jääkmaksumus		8 289	8 289	8 289

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	33 492 000	33 492 000		
Lühiajalised laenud kokku	33 492 000	33 492 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	35 855 807		35 855 807	
Pikaajalised laenud kokku	35 855 807		35 855 807	
Laenukohustused kokku	69 347 807	33 492 000	35 855 807	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009
võlad tarnijatele	344 902	
Kokku võlad tarnijatele	344 902	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009
Võlad töövõtjatele	76 031	
Kokku võlad töövõtjatele	76 031	

Lisa 11 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009
Üüri ettemaksed	162 837	
Kokku saadud ettemaksed	162 837	

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	02.03.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 651 557	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 651 557	
Kokku müügitulu	2 651 557	
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Enda kinnisvara üürile andmine 68201	2 106 759	
Hoonehalduse abitegevused 81100	544 798	
Kokku müügitulu	2 651 557	

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 298 736	
Muud	1 535	
Kokku muud äritulud	9 300 271	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Tooraine ja materjal	52 747	
Energia	470 193	
Elektrienergia	470 193	
Vesi, kanalisatsioon	37 493	
valvekulu	303 150	
hooldusremondikulud	235 416	
analüüs kinnistule	38 960	
Muud	576 117	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 714 076	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Maarent	341 936	
Mitmesugused bürookulud	45 298	
õigusabiteenus		
raamatupidamiseteenus	64 000	
Muud	18 444	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	469 678	

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Palgakulu	457 566	
Sotsiaalmaksud	156 340	
Kokku tööjõukulud	613 906	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Muud	219	
Kokku muud ärikulud	219	

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Intressitulud	54	
Intressikulud	-3 246 432	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-78 233	
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 324 611	

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	03.03.2009 - 31.12.2009	03.03.2008 - 02.03.2009
Arvestatud tasu	138 950	

Aruande digitaalallkirjad

OÜ PLKV Invest (registrikood: 11605025) 03.03.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEN ALVIN	Juhatuse liige	12.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 364 787
Kokku	5 364 787
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Kokku	4 000

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 364 787
Kokku	5 364 787
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Kokku	4 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2106759	79.45%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	544798	20.55%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kristen.alvin@roedl.ee
Mobiiltelefon	+372 5189776