

284356

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -05- 2008

Siiri Kaasik

Pindi Kinnisvara AS

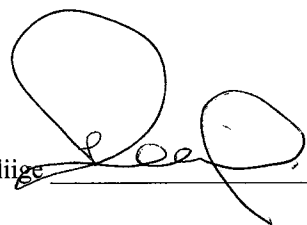
Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2006

Pindi Kinnisvara AS

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006

Ärinimi:	AS Pindi Kinnisvara
Äriregistri kood:	10677258
Aadress:	Tartu mnt 16, Tallinn, 10117
Telefon:	+372 610 3900
Faks:	+372 610 3901
Põhitegevusala:	Kinnisvara müügiesindus, kinnisvara hindamine
Tegevjuht:	Kalev Roosiväli
Audiitorkontroll:	Rimess OÜ



SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne skeem 1	8
Omakapitali muutuse aruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Aastaaruaande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	12
Lisa 1. Laenunõuded ja -kohustused	15
Lisa 2. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 3. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	17
Lisa 4. Varud	17
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	17
Lisa 6. Materiaalne põhivara	18
Lisa 7. Immateriaalne põhivara	19
Lisa 8. Kapitalirent	19
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 10. Müügitulu	20
Lisa 11. Laenude tagatised ja panditud vara	21
Lisa 12. Dividendide tulumaks	21
Lisa 13. Bilansipäeva järgsed sündmused	21
Lisa 14. Konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud	22
Lisa 15. Emaettevõtja aruanded	23
Allkirjad	28
Audiitori järeldusotsus	29
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	30



Tegevusaruanne

Pindi Kinnisvara tegevusalad on:

- kinnisvara ja vallasvara ost, müük, üürimine ja vahendamine;
- vallasvara hindamine;
- kinnisvaraala koolitus.

Pindi Kinnisvara positsioneerib ennast turul klassikalise kinnisvarabüroona, kes osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele.

Meie eesmärk on olla usaldusväärne partner kõigile kinnisvaraturul tegutsejatele.

Eriliselt pöörame tähelepanu kinnisvara hindamisele, esindusteenusele ja kinnisvara haldusel Pindi Kinnisvara peamised arengusuunad on regionaalne laienemine ja teenusearendus.

Järgneval majandusaastal keskendutakse Pindi Kinnisvaras peamiselt intensiivsele arengule, eelkõige ettevõtte siseselt.

Grupi juhatuse ja nõukogu liikmetele maksti aruandeaastal tasu 737 796 krooni.

Pindi Kinnisvara AS's töötas aruandeaasta lõpuks 37 kinnisvaramaaklerit ja 15 kinnisvara hindajat. Lisaks sellele töötab abipersonalina Pindi Kinnisvaras 21 inimest. Kokku seega 73 inimest. Töötasuna maksti kokku 4 597 288 krooni.

Pindi Kinnisvara grupis töötas aruandeaasta lõpuks 236 inimest. Töötasuna maksti aruandeaastal kokku 13 135 591 krooni.

Pindi Kinnisvara AS kontserni kuulusid lisaks emaettevõttele aruandeaastal järgmised ettevõtted:

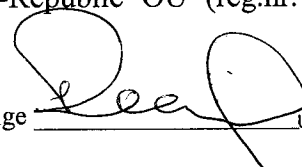
Firma	2005	Osalus 31.12.2006	2006
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	+	100%	+
Realia SIA (Läti)	+	60%	+
ST Invest OÜ	+	76%	+
Rakvere Kinnisvarabüroo OÜ	-	51%	+
Realia UAB (Leedu)	-	100%	+
Kirke Maja OÜ*	+	100%	+
Rocca Maja OÜ*	+	100%	+
Gerliin Kinnisvara OÜ*	+	Müüdnud	-
Saller Kinnisvara OÜ*	+	Müüdnud	-
SIA ST Invest (Läti)*	-	76%	+
SIA Finest Development (Läti)*	+	50%	+
Realia Saimnieks SIA (Läti)**	+	100%	+
Hansahaldus Tallinn OÜ***	+	100%	+

* Firma on ST Invest OÜ tütarettevõtte

** Firma on Pindi Kinnisvarahalduse OÜ (60%) ja Realia SIA (40%) tütarettevõtte

*** Firma on Pindi Kinnisvarahalduse OÜ tütarettevõtte

Pindi Kinnisvara AS omanikeks 31.12.2006.a. olid 75% ZR Investeeringud OÜ (reg.nr. 10706712), 10% Sixter Projekt OÜ (reg. nr 10923881), 10% Arctic-Republic OÜ (reg.nr. 11051957) ja 5% Sukulent OÜ (reg.nr. 11052589).



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Pindi Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu ja kontserni vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

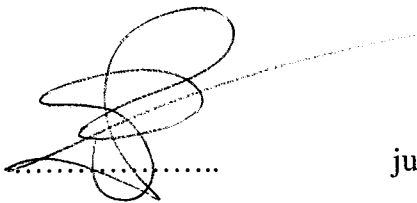
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on emaettevõtte Pindi Kinnisvara AS ning kontserni kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

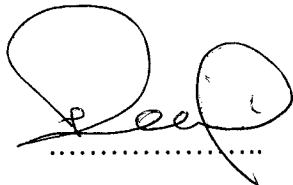
Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. aprillil 2008.a.



juhatuse liige

Peep Sooman



juhatuse liige

Kalev Roosiväli

Allkirjastamine
Identifitseerimiseks

14-05-2008

Bilanss (konsolideeritud)

Kroonides (EEK)

AKTIVA

31.12.2006 31.12.2005

KÄIBEVARA

Raha		20 941 927	10 602 579
Nõuded ja ettemaksed		8 729 494	6 936 326
Nõuded ostjate vastu		4 523 542	2 904 418
Nõuded sidusettevõtetele	Lisa 1	1 327 562	0
Muud lühiajalised nõuded	Lisa 1	992 553	3 375 642
Muud viitlaekumised		110 761	51 963
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 3	289 755	304 871
Ettemaksed teenuste eest		1 485 321	299 432
Varud		14 476 778	10 020 282
Müügiks ostetud varad	Lisa 4	14 339 832	10 020 282
Tooraine ja materjal		136 946	0

KÄIBEVARA KOKKU **44 148 199** **27 559 187**

PÕHIVARA

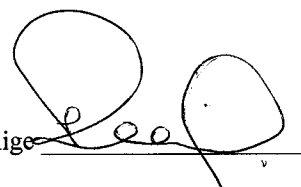
Pikaajalised finantsinvesteeringud		11 393 960	0
Sidusettevõtete aktsiad või osad	Lisa 14	10 520 715	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid		6 000	0
Mitmesugused pikaajalised nõuded	Lisa 5	867 245	0
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 9	6 415 953	37 014 521
Materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	Lisa 6	30 218 987	2 631 230
Immateriaalne põhivara (jääkmaksumuses)	Lisa 7	504 674	661 416

PÕHIVARA KOKKU **48 533 574** **40 307 167**

AKTIVA KOKKU **92 681 773** **67 866 354**

Alldirigents
identifitseerimiseks
14.05.2006
Elby

Juhatuses liige



Kroonides / EEK

PASSIVA**31.12.2006 31.12.2005****LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

Laenukohustused	Lisa 1	12 794 337	28 167 786
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		4 731 689	5 036 223
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		8 062 648	23 006 563
Muud võlakohustused		0	125 000
Võlad ja ettemaksed		13 379 938	9 274 108
Saadud ettemaksed		901 284	430 018
Võlad tarnijatele		4 247 349	3 644 055
Maksuvõlad	Lisa 3	2 222 954	1 133 074
Võlad töövõtjatele		1 973 439	1 200 255
Intressivõlad		66 847	673 932
Muud võlad		3 968 065	2 192 774

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	26 174 275	37 441 894
--------------------------------------	-------------------	-------------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised laenukohustused	Lisa 1	23 248 959	9 237 442
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused		23 248 959	9 237 442
Muud pikaajalised võlad	Lisa 1	1 490 475	2 104 466
Muud pikaajalised kohustused		1 490 475	2 104 466

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	24 739 434	11 341 908
--------------------------------------	-------------------	-------------------

KOHUSTUSED KOKKU	50 913 709	48 783 802
-------------------------	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Vähemusosalus	9 418 716	4 089 879
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		
Aksiakapital	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Realiseerumata kursivahed	2 026	-12 146
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	14 564 819	-2 545 568
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 342 503	17 110 387
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	32 349 348	14 992 673

OMAKAPITAL KOKKU	41 768 064	19 082 552
-------------------------	-------------------	-------------------

PASSIVA KOKKU	92 681 773	67 866 354
----------------------	-------------------	-------------------

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

14.05.2007

[Handwritten signature]
07.05.2007

Juhatuses liige

[Handwritten signature]

Kasumiaruanne skeem 1 (konsolideeritud)

		Kroonides / EEK	
		2006	2005
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 10	61 816 777	48 466 574
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	Lisa 9	1 835 581	8 544 737
Müügiks soetatud kinnistute müügitulu		21 953 243	10 791 516
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		3 936 243	2 748 180
Muud äritulud		1 660 534	3 733 773
ÄRITULUD KOKKU		91 202 378	74 284 780
ÄRIKULUD			
Kapitaliseeritud kulud omatarbeks põhivara ehitamisel		-225 372	-86 863
Kaubad, toore, materjal ja teenused		48 966 462	28 506 124
Mitmesugused tegevuskulud		12 455 248	5 611 513
Tööjõukulud		17 260 935	15 387 848
palgakulu		13 135 591	11 399 217
sotsiaalmaksud		4 125 344	3 988 631
Kulum	Lisa 6,7	1 027 100	736 857
Muud ärikulud		150 616	1 774 109
ÄRIKULUD KOKKU		79 634 989	51 929 588
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		11 567 389	22 355 192
FINANTSTULUD JA -KULUD		11 080 737	-1 223 138
finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt		1 211 191	0
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	Lisa 14	10 480 207	0
finantstulud ja -kulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		0	12 636
intressitulud ja -kulud		-919 825	-1 259 870
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-142 877	-16 980
muud finantstulud ja -kulud		452 041	41 076
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		22 648 126	21 132 054
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		22 648 126	21 132 054
emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		17 342 503	17 110 387
vähemusosanike osa puhaskasumist		5 305 623	4 021 667

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

14.05.2006

[Handwritten signature]

Juhatusel liige

[Handwritten signature]

Omakapitali muutuse aruanne (konsolideeritud)

kroonides / EEK

	<i>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>					Vähemus- osalus	Kokku
	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Valuuta- kursi muutuste reserv	Jaotamata kasum	Kokku		
Seisuga 01.01.05	400 000	15 200	0	-2 534 077	-2 118 877	65 365	-2 053 512
Kohustuslikku reservi		24 800		-24 800	0		0
2005.a. kasum				17 110 387	17 110 387	4 021 667	21 132 054
Äriühenduse mõju				13 309	13 309	2 847	16 156
Valuutakursi muutuste mõju			-12 146		-12 146		-12 146
Seisuga 31.12.05	400 000	40 000	-12 146	14 564 819	14 992 673	4 089 879	19 082 552
Seisuga 01.01.06	400 000	40 000	-12 146	14 564 819	14 992 673	4 089 879	19 082 552
2006.a. kasum				17 342 503	17 342 503	5 305 623	22 648 126
Äriühenduse mõju					0	19 600	19 600
Valuutakursi muutuste mõju			14 172		14 172	3 614	17 786
Seisuga 31.12.06	400 000	40 000	2 026	31 907 322	32 349 348	9 418 716	41 768 064

Vastavalt AS Pindi Kinnisvara põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400.000 krooni. 2005.a. eest dividende makstud pole, 2006.a. aktsiakapitali suurust muudetud ei ole.

Alkirjastamine
Identifitseerimiseks

14.05.2006

Ilkiri

Juhatus

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

(konsolideeritud)

	kroonides (EEK)	
	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	11 567 389	22 355 193
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja allahindlus	1 017 307	724 205
Kahjum põhivara mahakandmisest	9 794	12 652
Kasum põhivara müügist	-8 960	0
Äriühenduse mõju	19 600	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest	-1 835 581	-8 544 737
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	-3 936 243	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustelt	-142 877	-16 980
Muud finantstulud ja -kulud	32 188	53 712
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	6 722 617	14 584 045
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-1 619 124	-1 043 509
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-2 846 597	-2 889 093
Viitlaekumised	-58 798	-7 186
Maksude ettemaksed (+/-)	15 116	-294 649
Maksuvõlad (+/-)	1 089 880	95 956
Muud ettemakstud kulud (+/-)	-1 185 889	-12 424
Varud	-2 173 958	-8 989 359
Muud nõuded (+/-)	0	9 390
Võlgnevus hankijatele (+/-)	528 650	2 383 145
Mitmesugused võlad (+/-)	9 292 829	2 564 834
Ostjate ettemaksed (+/-)	471 266	245 400
Viitvõlad (+/-)	755 237	1 421 554
Põhitegevuse genereeritud raha	10 991 229	8 068 104
Intressimaksed	-768 471	-573 062
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	10 222 758	7 495 042
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-28 651 729	-1 585 279
Põhivara müük	204 668	0
Tütarettevõtte aktsiate müük	1 283 000	50 000
Tütarettevõtte müügil loovutatud raha	-94 871	-7 210
Sidusettevõtete aktsiate soetus	-22 562	-377 593
Muude osade soetus	-6 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-20 875 380	-29 548 630
Kinnisvarainvesteeringute müük	17 244 882	0
Antud laenu	-5 523 172	-2 387 220
Antud laenude tagasimaksed	8 558 051	0
Intresside laekumised	419 853	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-27 463 260	-33 855 932

FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Saadud arvelduskrediit	1 179 259	0
Laenu võtmine	53 247 602	44 663 483
Laenude tagasimaksmine	-26 432 915	-9 176 472
Kapitalirendimaksete tasumine	-432 228	-289 935

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	27 561 718	35 197 076
--	-------------------	-------------------

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	10 321 216	8 836 186
RAHA ALGJÄÄK	10 602 579	1 766 393
VALUUTAKURSSIDE MUUTUSTE MÕJU	18 132	0
RAHA LÕPPJÄÄK	20 941 927	10 602 579

Allkirjastamine
identifitseerimiseks

14.05.2006
Ilkiri
00.1.2006

Isikute liiga

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Pindi Kinnisvara AS konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaruandes kajastuvad AS Pindi Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad. Grupi struktuur on näidatud Tegevusaruandes.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja vajadusel omandamise tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

14.05.2020
//krt...
07

Lubatus liige

Nõuete hindamine

Ostjatele laekumata arveid on hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustest".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale, teenuste puhul kajastatakse tulu teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuga üle 4000 krooni ning kasutusajaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid 33,33% aastas, immateriaalne põhivara – 33,33%.

Reservide moodustamine

Moodustatud on kohustuslik reserv, mis moodustab 10% aktsiakapitalist.

Informatsioon emettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (emettevõtte põhiaruanded). Informatsioon emettevõtte põhiaruannete kohta on esitatud lisas nr 15.

Emettevõtte põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Varud

Müügiks ostetud varana on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte on soetanud edasimüügi eesmärgil. Varud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Varude müügist saadud tulu kajastatakse müügituluna. Varudega seotud kulutused (s.h teostatud parendustööd, kindlustus, müügiga seonduvad kulutused jms) kajastatakse real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Korrigeeritud algbilanss

Algbilanssi on korrigeeritud tulenevalt vigade parandusest varasemate perioodide aruannetes.

Bilanss			
Kirje nimetus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
Muud lühiajalised nõuded	3 271 286	3 375 642	+104 356
Võlad tarnijatele	3 805 342	3 644 055	-161 287
Muud võlad	2 151 294	2 192 774	+41 480
Muud pikaajalised kohustused	2 758 877	2 104 466	-654 411
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-3 424 142	-2 545 568	+878 574

Kasumiaruanne			
Kirje nimetus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
Müügitulu	49 297 445	48 466 574	-830 871
Kaubad, toore, materjal ja teenused	29 385 087	28 506 124	-878 963
Kulum	688 765	736 857	+48 092

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides

Lisa 1. Laenuõuded ja -kohustused

Laenuandjad	Laenujääk 31.12.2006	Laenujääk 31.12.2005	Laenuvõtjad	Laenujääk 31.12.2006	Laenujääk 31.12.2005
Pikaajalised laenud			Pikaajalised laenud		
Hansabank Latvia	1 891 943	1 895 249			
Hansapank Eesti AS	21 247 973	2 329 942	Kontsernivälised laenud	puuduvad	puuduvad
Hansaliising Eesti AS	109 043	412 251			
Dalton SIA	1 490 475	2 037 141			
Boccaccio OÜ	0	1 600 000			
Kalevima OÜ	0	3 000 000			
Muud kohustused	0	67 325			
Kokku:	24 739 434	11 341 908	Kokku:		
Lühiajalised laenud			Lühiajalised laenud		
Hansapank Eesti AS	7 918 309	22 733 204	SIA Werder	0	164 738
Hansapank/arvelduskrediit	1 179 259	0	Carena Vara OÜ	0	30 000
ZR Investeeringud	1 605 000	1 905 000	SIA MPM Consulting	0	2 247 260
Andrei Grišenko	0	200 000	Gerliin Kinnisvara OÜ	450 625	0
Aivar Haller	0	277 000	ZR Investeeringud OÜ	29 185	0
Aleksander Tammert	0	100 000	SIA Gaia Invest	1 327 562	0
Hansa Kinnisvara OÜ	0	880 000	Liisi Rätsep	60 000	0
Hansaliising Eesti AS	144 339	273 359			
Boccaccio OÜ	1 500 000	1 500 000			
JG Property	87 086	0			
Muud võlakohustused	67 844	125 000			
MTK Invest OÜ	2 500	0			
Tagatisrahad	290 000	174 223			
Kokku:	12 794 337	28 167 786	Kokku:	1 867 372	2 441 998
Kõik kokku:	37 533 771	39 509 694	Kõik kokku:	1 867 372	2 441 998

2005:

Hansapanga laenud:

Saku 15 objektiga seotud – tähtaeg 24.05.2006, intress EURIBOR+2,1%

Linnu tee 44 objektiga seotud – tähtaeg 29.07.2006, intress EURIBOR+2,5%

Aia 8 objekti soetuseks – tähtaeg 15.04.2006.a., intress EURIBOR+2,5%

Lee 11 objektiga seotud laen – tähtaeg 22.05.2006.a., intress EURIBOR + 1,6%

Kalevima OÜ – tähtaeg 25.05.2010.a., intress 5%.

Boccacio OÜ laenud on seotud konkreetsete äriprojektide lõpetamisega, intress 15%.

Eraisikutelt saadud summad on konkreetsete objektidega seotud, intressivabad.

SIA Werder ja SIA MPM Consulting laenud on LVL põhised, Hansapanga laenud EUR põhised, muud summad põhinevad EEK'del.

2006:

Hansapanga laenud:

Melderceri kinnistuga seotud – tähtaeg 16.03.2008.a., intress EURIBOR+3%

Telliskivi 36-M41 objekti soetuseks – tähtaeg 11.05.2007.a., intress EURIBOR+2,5%

Aia 8/Inseneri 2 objektiga seotud laen – tähtaeg 30.08.2007.a., intress EURIBOR+2,5%

Boccacio OÜ laen on seotud konkreetsete äriprojektide lõpetamisega, intress 0%.

Koidu 68B objektiga seotud – tähtaeg 22.07.2015.a., intress EURIBOR+2,5%

Tartu mnt 16 objektiga seotud – tähtaeg 25.02.2008.a., intress EURIBOR+2%

Tartu mnt 16 objektiga seotud – tähtaeg 25.02.2016.a., intress EURIBOR+1,65%

ZR Investeeringud OÜ laen – tähtaeg 90 päeva jooksul arvates tagasimakse teatise saamisest, intress 15%.

Dalton SIA laen – tähtaeg pärast teatise saamisest laenuandjalt, intress 0%.

Gaia Invest SIA laen – tähtaeg pärast teatise saamisest laenuandjalt, kokkuleppe intress summas 2160 EUR.

JG Property ja Dalton SIA laenud on LVL põhised, Hansapanga laenud on EUR põhised, muud summad põhinevad EEK'del.

Identifitseerimiseks

14.05.2006

Lisa 2. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtjad, konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende lähikondsed ja nendega seotud firmad.

Tehingud seotud osapooltega teenuste osas:

	2006		2005		Seotus
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid	
ZR Investeeringud OÜ	581 102	128 549	925 139	423 111	1
MTK Invest OÜ	480 000	92 105	200 851	644 693	2
Sukulent OÜ	612 644	8 395	267 518	2 089	1 ja 2
Arctic-Republic OÜ	662 266	4 073	245 329	0	1 ja 2
P. Sooman	0	0	0	508	3
K. Roosiväli	0	0	0	152	3
K. Ummus	0	0	0	1 706	3
M. Saldre	0	95 765	0	479 119	3
Kokku:	2 336 012	328 887	1 638 837	1 551 378	

Seotus: 1. Emaettevõtte aktsionär 2. Konsolideerimisgruppi kuuluva äriühingu juhatuse liikme osalusega äriühing 3. Konsolideerimisgruppi kuuluva äriühingu juhatuse liige

Kõik käesolevas lisas kajastatud tehingud on sooritatud eesti kroonides.

Saldod

	2006		2005	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused	Nõuded
ZR Investeeringud OÜ	29 500	33 668	41 480	2 566
MTK Invest OÜ	23 600	16 645	578 938	14 737
Sukulent OÜ	18 624	567	15 340	842
Arctic-Republic OÜ	47 200	518	0	0
M. Saldre	0	0	0	62 165
Kokku:	118 924	51 398	635 758	80 310

Laenusaldod seotud osapooltega:

	2006				2005	
	Laen		Intress		Laen	Intress
	Kohustused	Nõuded	Kohustused	Nõuded		
ZR Investeeringud OÜ	1 605 000	29 185	66 847	0	1 905 000	333 682
MTK Invest OÜ	140 000	0	0	0	140 000	0
Dalton SIA	1 490 475	0	0	0	2 037 141	
SIA Gaia Invest	0	1 293 508	0	34 054	0	0
Kokku:	3 235 475	1 322 693	66 847	34 054	4 082 141	333 682

Aruandes on kajastatud Sukulent OÜ edukustasu kogusummas 429 870 krooni, millest tehti aastal 2006 väljamakseid summas 268 183 kr. Järelejäanud kohustus summas 161 687 krooni on kajastatud bilansis real Muud võlad ning kulud kasumiaruandes real Mitmesugused tegevuskulud.

2006. aastal määrati ST Invest OÜ-st edukustasu OÜ-le ZR Investeeringud summas 1 000 000 krooni ja OÜ-le MTK Invest summas 1 000 000 krooni. Kohustus on kajastatud bilansis real Muud võlad ning kulud kasumiaruandes real Mitmesugused tegevuskulud.

Identifitseerimiseks

14.05.2006

Ilkri

Lisa 3. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	287 891	813 063	302 471	339 293
Sotsiaalmaksuvõlg	0	975 867	0	519 772
Isiku tulumaks	0	375 343	0	241 820
Töötuskindlustus	0	17 924	0	16 766
Kogumispension	0	19 754	0	13 495
Ettevõtte tulumaks	22	8 939	2 400	1 927
Maamaks	1 842	0	0	0
Intressid	0	12 064	0	0
Kokku	289 755	2 222 954	304 871	1 133 073

Lisa 4. Varud

Varudes on kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvaraobjektid:

- * Vene 4A, Rakvere korteriomandid nr 1 ja 6
- * kinnistu Planeedi 2, Tallinn
- * ¼ kinnistust Aia 8/Inseneri 2, Tallinn, mis 2005 aasta aruandes oli kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, kuid aastal 2006 klassifitseeriti objekt ümber varudeks
- * korteriomand Telliskivi 36-M41, Tallinn
- * kinnistu Väike-Aia 4 ja 6, Paide, mis 2005 aasta aruandes oli kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, kuid aastal 2006 klassifitseeriti objekt ümber varudeks
- * 1/10 mõtteline osa kinnistust Estonia pst 15, Tallinn. Objekt on kinnistamata ning seetõttu on seda võimalik müüa vaid kaasomanikele. Hinnanguliselt saab objekt kinnistatud 2009 aasta lõpuks.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

Pikaajalise nõudena on kajastatud 2006 a.vastavalt Pindi Kinnisvarahaldus OÜ lepingule tasutud riigihanke tagatisdeposiit diskonteeritud väärtuses 867 245 krooni.

Diskontomäär 6% aastas.

Deposiidi nominaalväärtus 1002 818 krooni.

Tagatisdeposiit tagastatakse Pindi Kinnisvarahaldus OÜ-le vastavalt lepingule 30.06.2009.

Intressi deposiidilt ei teenita.

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Hooned ja rajatised	Maa	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	774 419	1 686 176	0	2 460 595
Soetamine	0	0	40 625	324 889	1 289 137	1 654 651
Müük (-)	0	0	0	-7 500	0	-7 500
Mahakandmine (-)	0	0	0	-183 232	0	-183 232
Kursivahe	0	0	0	1 185	0	1 185
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	0	815 044	1 821 518	1 289 137	3 925 699
Soetamine	13 739 041	13 095 200	0	567 460	1 188 879	28 590 580
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt	2 050 061	0	0	0	-2 050 061	0
Müük (-)	0	0	-419 869	0	0	-419 869
Mahakandmine (-)	0	0	0	-144 314	0	-144 314
Kursivahe	0	0	0	-955	0	-955
Soetusmaksumus 31.12.2006	15 789 102	13 095 200	395 175	2 243 709	427 955	31 951 141
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	121 384	740 204	0	861 588
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	0	182 336	427 817	0	610 153
Müüdud põhivara kulum (-)	0	0	0	-7 500	0	-7 500
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	0	0	-170 580	0	-170 580
Kursivahe	0	0	0	808	0	808
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	0	303 720	990 749	0	1 294 469
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	182 105	0	131 960	483 006	0	797 071
Müüdud põhivara kulum (-)	0	0	-224 161	0	0	-224 161
Mahakantud põhivara kulum (-)	0	0	0	-134 520	0	-134 520
Kursivahe	0	0	0	-705	0	-705
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	182 105	0	211 519	1 338 530	0	1 732 154
Jääkmaksumus 31.12.2004	0	0	653 035	945 972	0	1 599 007
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	0	511 324	830 769	1 289 137	2 631 230
Jääkmaksumus 31.12.2006	15 606 997	13 095 200	183 656	905 179	427 955	30 218 987

Kasumiaruande põhivara kulum sisaldab mahakandmise kahjumit 2005.a summas 12652 ning 2006.a summas 9794 kr.

Lisa 7. Immateriaalse põhivara liikumine

	Tarkvara, litsensid, kaubamärgid jne	Kliendi- nimekiri	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	227 646	0	227 646
Soetamine	218 317	387 000	605 317
Kursivahe	20	0	20
Soetusmaksumus 31.12.2005	445 983	387 000	832 983
Soetamine	106 892	0	106 892
sh lõpet-ta ehitusest ja ettemaksetelt	0	-43 302	-43 302
Kursivahe	-105	0	-105
Soetusmaksumus 31.12.2006	552 770	343 698	896 468
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	57 510	0	57 510
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	61 652	52 400	114 052
Kursivahe	5	0	5
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	119 167	52 400	171 567
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	169 526	50 710	220 236
Kursivahe	-9	0	-9
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	288 684	103 110	391 794
Jääkmaksumus 31.12.2004	170 136	0	170 136
Jääkmaksumus 31.12.2005	326 816	334 600	661 416
Jääkmaksumus 31.12.2006	264 086	240 588	504 674

Lisa 8. Kapitalirent

Grupis on varasid kapitalirendile võtnud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ ja Pindi Kinnisvara AS.
Kapitalirendile võetud vara liikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	836 985	512 564	1 349 549
Akumuleeritud kulum	-291 368	-233 888	-525 256
Jääkmaksumus	545 617	278 676	824 293

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	307 450	512 564	820 014
Akumuleeritud kulum	-245 960	-404 726	-650 686
Jääkmaksumus	61 490	107 838	169 328

	31.12.2006	31.12.2005
Kapitalirendivõlgnevus	241 996	685 611
sh tähtajaga kuni 1 aasta	144 339	273 360
1-5 aastat	109 043	412 251

	2 006	2 005
Aruandeperioodil tasutud maksed	432 228	289 935
Aruandeperioodi intressikulu	30 012	50 782
Intressimäär, %	6,35 - 6,5%	6,35 - 6,5%

14.05.2006
Pindi Kinnisvara AS

Intressimäär, %
6,35 - 6,5%
6,35 - 6,5%

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

	<u>2004</u>	<u>Ost</u>	<u>LK</u>	<u>ÜK</u>	<u>Müüdnud (müügi- hind)</u>	<u>Ümber- hindlus</u>	<u>2005</u>
ST Invest OÜ	0	0,5	0	0	0	1,1	1,6
Kirke Maja OÜ	0	22	1,4	0	0	6,3	29,7
Rocca Maja OÜ	1,2	3,2	0,9	-1,2	-3,3	1,1	1,9
SIA Finest Development	0	3,8	0	0	0	0	3,8
KOKKU:	1,2	29,5	2,3	-1,2	-3,3	8,5	37,0

	<u>2005</u>	<u>Ost</u>	<u>LK</u>	<u>VM</u>	<u>ÜK</u>	<u>Müüdnud (müügi- hind)</u>	<u>Müügikasum (-kahjum)</u>	<u>Ümber- hindlus</u>	<u>2006</u>
ST Invest OÜ	1,6	0	0	0	-0,8	-0,8	0,3	-0,3	0
Kirke Maja OÜ	29,7	0	2	0	0	-35,3	3,6	0	0
Rocca Maja OÜ	1,9	0	0	0	-1,9	0	0	0	0
Gerliin Kinnisvara OÜ	0	16,8	0	-16,8	0	0	0	0	0
Saller Kinnisvara OÜ	0	2	0	-2	0	0	0	0	0
SIA Finest Development	3,8	0	0	0	0,4	0	0	2,2	6,4
KOKKU:	37	18,8	2	-18,8	-2,3	-36,1	3,9	1,9	6,4

LK – lisanduvad kulutused; ÜK – ümberklassifitseerimine; VM – väljaminek tütarettevõtte müügi käigus.
Summad on esitatud miljonites kroonides.

Lisa 10. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2006		2005	
Renditulud	3 188 056	5%	1 899 431	4%
Kommunaaltulud	3 559 193	6%	1 595 722	3%
Juhtimisteenus	736 900	1%	826 931	2%
Haldus- ja hooldusteenus	15 036 187	24%	13 463 410	28%
Ehitusteenus	1 719 849	3%	0	0%
Eluruumide vahendus	19 052 724	31%	16 819 764	34%
Äripindade vahendus	2 371 770	4%	3 347 361	7%
Hindamisteenus	11 246 465	18%	10 160 940	21%
Muud tulud	4 905 633	8%	353 015	1%
Kokku:	61 816 777	100%	48 466 574	100%

Müügitulu riikide lõikes	2006		2005	
Eesti	53 906 463	87%	41 983 271	87%
Läti	7 904 450	13%	6 483 303	13%
Leedu	5 864	0%	0	0%
Kokku:	61 816 777	100%	48 466 574	100%

Identifitseerimiseks

14.07.2008

Lisa 11. Laenude tagatised ja panditud vara

2005:

Objektile Lee 11, Tallinn on sõlmitud pandileping summas 4 270 000 krooni, pandipidajaks on AS Hansapank.

Objektile Aia 8, Tallinn on seatud hüpoteek summas 1 170 000 krooni AS Hansapank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteek summas 1 500 000 krooni ZR Investeeringud OÜ kasuks.

Objektile Linnu tee 44 Tallinn on seatud hüpoteek summas 2 392 000 krooni AS Hansapank kasuks.

Objektile Saku 14 Tallinn on seatud hüpoteek summas 19 200 000 krooni AS Hansapank kasuks ning hüpoteek summas 3 300 000 OÜ Kalevimaa kasuks.

Objektile Raudtee 23, Tallinn on seatud hüpoteek summas 442 000 krooni AS Hansapank kasuks.

Objektile Melderleri kinnistu, Läti on seatud hüpoteek summas 117600 LVL SIA Hansabanka kasuks.

Objekti Estonia pst 15, Tallinn 1/10 suurusele ehitise mõttelisele osale on sõlmitud pandileping summas 1 750 000 krooni, pandipidajaks on AS Hansapank.

2006:

Objektile Planeedi 2, Tallinn (bilansiline maksumus 1 629 536 krooni) on seatud hüpoteek summas 1 508 000 krooni AS Hansapank kasuks.

Objektile Telliskivi 36-M41, Tallinn on seatud hüpoteek summas 6 175 000 krooni AS Hansapank kasuks.

Objektile Aia8/Inseneri 2, Tallinn on seatud hüpoteek summas 1 170 000 krooni AS Hansapank kasuks.

Lisaks on seatud hüpoteek summas 1 500 000 krooni ZR Investeeringud OÜ kasuks.

Objektile Melderleri kinnistu, Läti on seatud hüpoteek summas 117 600 LVL SIA Hansabanka kasuks.

Objektile Koidu 68B, Tallinn on seatud hüpoteek summas 1 716 000 krooni AS Hansapank kasuks.

Objekti Estonia pst 15, Tallinn 1/10 suurusele ehitise mõttelisele osale on sõlmitud pandileping summas 1 750 000 krooni, pandipidajaks on AS Hansapank.

Objektidele Tartu mnt 16,16D-44 ja Tartu mnt 16,16D-45, Tallinn on seatud ühishüpoteek summas 26 750 900 krooni AS Hansapank kasuks.

Lisa 12. Dividendide tulumaks

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2006.a. moodustas 31 907 322 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 019 611 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 24 887 711 krooni.

Lisa 13. Bilansipäeva järgsed sündmused

05.04.2007.a. omandas ST Invest OÜ tütarettevõttes SIA Finest Development 100% osaluse.

2007.a. juuli omandas Pindi Kinnisvara AS tütarettevõtte Rakvere Kinnisvarabüroo OÜ 100% osaluse.

Lisa 14. Konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud**TÜTARETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD EMAETTEVÖTTE BILANSIS**

				Pikajalised investeeringud/ 01.01.2005	Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	Pikajalised investeeringud 31.12.2005
Ettevõtte nimetus	Kapital	Soetamise hind	Osalus 31.12.2005			
ST Invest OÜ	400 000	304 000	76%	206 990	12 744 293	12 951 283
SIA Realia	44 945	30 595	60%	0	0	0
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	40 000	133 072	100%	193 557	442 091	635 648
KOKKU:	484 945	467 667		400 547	13 186 384	13 586 931

			Pikajalised investeeringud 01.01.2006 kapitaliosaluse meetodil	Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksu- muses	Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/ kahjum	Pikajalised investeeringud 31.12.2006 kapitaliosaluse meetodil
Ettevõtte nimetus	Soetus- maksumus 31.12.2006	Osalus 31.12.2006				
ST Invest OÜ	304 000	76%	12 951 283	0	14 025 082	26 976 365
SIA Realia	30 595	60%	0	0	0	0
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	133 072	100%	635 648	0	23 116	658 764
UAB Realia	45 455	100%	0	45 455	-45 455	0
Rakvere Kinnisvarabüroo OÜ	23 400	51%	0	23 400	-23 400	0
Kokku:			13 586 931	68 855	13 979 343	27 635 129

Soetusmaksumused 31.12.2006.a.: 536 522

SIDUSETTEVÖTETE AKTSIAD JA OSAD

			Pikajalised investeeringud 01.01.2006 kapitaliosaluse meetodil	Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksu- muses	Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/ kahjum	Pikajalised investeeringud 31.12.2006 kapitaliosaluse meetodil
Ettevõtte nimetus	Soetus- maksumus 31.12.2006	Osalus 31.12.2006				
SIA Gaia Invest	22 562	50%	0	22 562	10 480 206	10 502 768
SIA Bucco Development	17 947	40%	0	17 947	0	17 947
Kokku:			0	40 509	10 480 206	10 520 715

Soetusmaksumused 31.12.2006.a.: 40 509

Sidusettevõtted SIA Gaia Invest ja SIA Bucco Development kuuluvad konsolideerimisgrupis ST Invest OÜ-le.

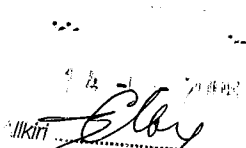
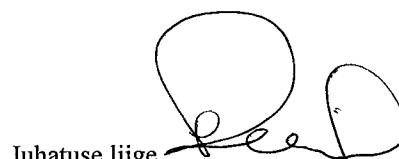
Lisa 15. Emaettevõtja aruanded**Bilanss**

		Kroonides (EEK)	
AKTIVA		31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha	3 758 574	3 686 845	
Nõuded ja ettemaksed	1 070 983	2 898 106	
Nõuded ostjate vastu	480 012	793 446	
Nõuded grupiettevõtetele	393 019	2 037 223	
Muud lühiajalised nõuded	164 002	45 449	
Ettemaksed teenuste eest	33 950	21 988	
Varud	3 510 000	3 510 000	
Müügiks ostetud varad	3 510 000	3 510 000	
KÄIBEVARA KOKKU		8 339 557	10 094 951
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 156 967	2 751 249	
Tütarettevõtete aktsiad (soetusmaksumuses)	536 522	467 667	
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjaile	2 620 445	2 283 582	
Materiaalne põhivara (jäakväärtuses)	27 628 622	547 186	
Immateriaalne põhivara (jäakväärtuses)	216 592	272 028	
PÕHIVARA KOKKU		31 002 181	3 570 463
AKTIVA KOKKU		39 341 738	13 665 414

Kroonides / EEK

PASSIVA

	31.12.2006	31.12.2005
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Laenukohustused	1 084 174	1 366 745
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	1 180 000
Pikaajalise laenukohustuse tagasimaksed järgmisel perioodil	1 084 174	186 745
Võlad ja ettemaksed	9 384 526	4 215 187
Saadud ettemaksed	882 726	426 461
Võlad tarnijatele	1 727 042	492 149
Võlad grupiettevõtetele	4 312 719	421 422
Maksuvõlad	406 377	632 090
Võlad töövõtjatele	631 693	608 931
Intressivõlad	0	246 868
Muud võlad	1 423 969	1 387 266
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	10 468 700	5 581 932
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised laenukohustused	20 167 465	1 795 301
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused	20 167 465	1 795 301
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	20 167 465	1 795 301
KOHUSTUSED KOKKU	30 636 165	7 377 233
OMAKAPITAL		
Aksiakapital	400 000	400 000
Reservid	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 848 182	2 845 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 417 391	3 002 359
KOKKU OMAKAPITAL	8 705 573	6 288 182
PASSIVA KOKKU	39 341 738	13 665 415

Kasumiaruanne skeem 1

	Kroonides / EEK	
	2006	2005
ÄRITULUD		
Müügitulu	33 425 404	24 479 232
Muud äritulud	660 042	3 728 491
ÄRITULUD KOKKU	34 085 446	28 207 723
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17 725 713	12 474 566
Mitmesugused tegevuskulud	6 772 533	3 531 469
Tööjõu kulud	6 109 348	5 553 322
Palgakulu	4 597 288	4 196 295
Sotsiaalmaksud	1 512 060	1 357 027
Kulum	721 943	398 909
Muud ärikulud	105 430	3 000 204
ÄRIKULUD KOKKU	31 434 967	24 958 470
Ärikasum (-kahjum)	2 650 479	3 249 253
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud/ -kulud	-220 629	-282 782
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-23 462	4 880
Muud finantstulud ja -kulud	11 003	31 008
Finantstulud ja -kulud kokku	-233 088	-246 894
Kasum (kahjum) majandustegevusest	2 417 391	3 002 359
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 417 391	3 002 359

Omakapitali muutuse aruanne

	Aktsia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	kroonides / EEK Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 01.01.05	400 000	15 200	2 870 623	3 285 823
Reservidesse		24 800	-24 800	
2005.a. kasum			3 002 359	
Seisuga 31.12.05	400 000	40 000	5 848 182	6 288 182
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-467 667
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				13 586 931
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2005				19 407 446
Seisuga 01.01.06	400 000	40 000	5 848 182	6 288 182
2006.a. kasum			2 417 391	
Seisuga 31.12.06	400 000	40 000	8 265 573	8 705 573
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-536 522
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				27 635 129
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2006				35 804 180

Vastavalt AS Pindi Kinnisvara põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni, mis jaguneb 4000 aktsiaks nimiväärtusega 100 krooni. 2005.a. eest dividende makstud pole, 2006.a. aktsiakapitali suurust muudetud ei ole.

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides / EEK

	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 650 479	3 249 253
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja allahindlus	712 149	398 909
Kahjum põhivara mahakandmisest	9 794	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustelt	19 802	4 880
Muud finantstulud ja -kulud	11 003	31 009
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	3 403 227	3 684 051
Nõuded ostjate vastu (+/-)	313 435	12 661
Muud nõuded (+/-)	-418 279	601 620
Varud (+/-)	0	-3 497 260
Maksuvõlad (+/-)	-225 713	5 725
Muud ettemakstud kulud (+/-)	-11 962	-1 438
Võlgnevus hankijatele (+/-)	1 189 150	-41 887
Ostjate ettemaksed (+/-)	456 266	245 400
Mitmesugused võlad (+/-)	-205 703	853 099
Intressivõlad (+/-)	-309 000	0
Viitvõlad (+/-)	59 465	621 448
Põhitegevuse genereeritud raha	4 250 886	2 483 419
Intressimaksed	-232 352	-35 914
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	4 018 534	2 447 505
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-27 702 201	-415 771
Tütaretevõtete aktsiate soetamine	-68 855	0
Antud laenude tagasimaksed	5 789 707	1 218 555
Antud laenu	-4 223 119	-2 620 885
Intresside laekumised	71 809	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-26 132 659	-1 818 101
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenu võtmine	27 536 000	4 166 462
Laenude tagasimaksmine	-5 209 356	-2 175 000
Kapitalirendimaksete tasumine	-140 790	-126 193
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	22 185 854	1 865 269
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	71 729	2 494 673
RAHA ALGJÄÄK	3 686 845	1 192 172
RAHA LÖPPJÄÄK	3 758 574	3 686 845

Alkajaks
Identifitseerimiseks

14.04.2006

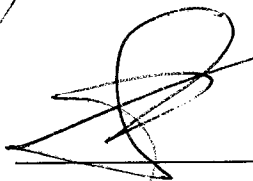
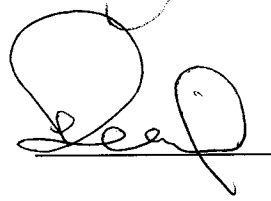
[Handwritten signature]

Juhatuselge

[Handwritten signature]

Majandusaasta aruande allkirjad

AS-i Pindi Kinnisvara juhatus on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik Äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Eerik Entsik	nõukogu liige	
Toomas Neuman	nõukogu liige	
Annika Sillaots	nõukogu liige	
Peep Sooman	juhatuse liige	
Kalev Roosiväli	juhatuse liige	

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvara AS konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, 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, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 27, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamis-hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Märkustega arvamuse avaldamise alus

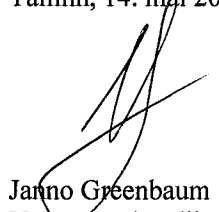
1. Oma 2005.a järeldusotsuses tegime märkuse tulenevalt sellest, et me ei ole auditeerinud Pindi Kinnisvara AS tütarettevõtte ST Invest OÜ konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31.12.2004.a, kuna meid määrati audiitoriteks pärast nimetatud kuupäeva. Seetõttu ei saa me olla kindlad, et bilansi algsaldod seisuga 31.12.2004.a on olulises osas õiged ja ei mõjuta varasematest perioodidest tulenevate ebatäpsuste tõttu 2005.a tulemit. Nimetatud märkus puudutab ka 2006.a konsolideeritud kasumiaruandes ja rahavoogude aruandes esitatud võrdlusandmeid 2005.a kohta ja vastavaid aruande lisasid.

2. Me ei ole auditeerinud konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete Realia SIA, Finest Development SIA, ST Invest SIA, Realia Saimnieks SIA ning Realia UAB 2006.a aruandeid ning neid ei ole auditeerinud ka teised audiitorid. Nimetatud tütarettevõtete varad moodustavad 10% konsolideeritud varadest ning äritulud vastavalt 12% konsolideeritud ärituludest. Meil puudub kindlus, et Läti ja Leedu tütarettevõtete aruanded ei sisalda olulisi vigu. Samasisuline märkus oli ka meie 2005.a järeldusotsuses.
3. Me ei ole auditeerinud Pindi Kinnisvara AS tütarettevõtte ST Invest OÜ Läti sidusettevõtte SIA Gaia Invest aruandeid ning neid ei ole auditeerinud ka teised audiitorid. Sidusettevõtte bilansiline väärtus moodustab 11% konsolideeritud varadest. Meil puudub kindlus, et Läti sidusettevõtte aruanne ei sisalda olulisi vigu.
4. Bilansis on ettemaksetena teenuste eest kajastatud muuhulgas tehtud kulutused summas 932 tuhat krooni. Nende kulutuste varana kajastamise põhjendatuse kohta ei saanud me auditi käigus piisavat tõendusmaterjali ning meie arvates tuleks need summad kajastada kuludena aruandeperioodi kasumiaruandes.
5. Bilansis on kajastatud käibevarana muuhulgas seotud osapooltele antud laen summas 1,29 mln krooni. 2007.a jooksul laenu tagasi saadud ei ole. Meie hinnangul tuleks see laen kajastada pikaajalise finantsinvesteeringuna.
6. Bilansis on kajastatud lühiajaliste kohustustena muuhulgas seotud osapooltelt saadud laenu summas 1,745 mln krooni. 2007.a jooksul laenusid tasutud ei ole. Meie hinnangul tuleks need laenud kajastada pikaajaliste võlakohustustena.

Märkustega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkustega arvamuse avaldamise alus“ punktides 4-6 kirjeldatud asjaolude mõju aastaaruandele ning nende paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali lõikudes 1-3 toodud asjaolude kohta, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Pindi Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 14. mai 2008



Janno Greenbaum
Vammutatud audiitor

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

AS Pindi Kinnisvara Juhatus teeb ettepaneku jaotada 2006. aasta lõpuks kogunenud 31 907 322 krooni suurune konsolideeritud kasum alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 31 907 322 krooni.

