

278433

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

28 -12- 2007

Maarja Kinnisvara

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ

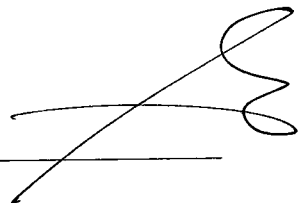
Majandusaasta aruanne 2006

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ

Majandusaasta aruanne

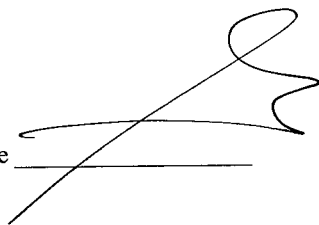
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006

Ärinimi	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ
Äriregistri kood	10223416
Aadress	Tallinn, Estonia pst.15
Telefon	6 103 990
Faks	6 103 991
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Mart Saldre
Audiitorkontroll	Rimess OÜ



SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10-11
Lisa 1. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 2. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	11
Lisa 3. Müügitulu	12
Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine	14
Lisa 6. Kapitalirent	14
Lisa 7. Tütarettevõtete osad.....	15
Lisa 8. Muud osad.....	15
Lisa 9 . Pangalaen.....	16
Lisa 10.Pikaajalised nõuded.....	16
Lisa 11. Kaubad, matejal ja teenused.....	16
Lisa 12. Mitmesugused tegevuskulud.....	17
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	18
Majandusaasta aruande allkirjad	19
Osanike nimekiri	20



Tegevusaruanne

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ põhitegevuseks 2006 oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja remonditeenuste osutamine. Keskmise töötajate arv oli 128. Palgakulu 2006.a. 6 783 163 krooni, sh. juhatuse liikmetele 224 712 krooni.

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ emaettevõtteks on Pindi Kinnisvara AS.

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ-l on kaks tütarettevõtet Hansahaldus (Hansahaldus Tallinn) OÜ ja Realia Saimnieks SIA.

2006.a. oktoobris on soetatud 15% Concept Building OÜ osadest.

Peamised finantssuhtarvud

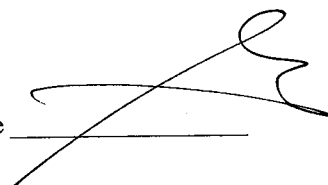
	2006	2005
Müügitulu (EEK)	17 657 968	15 265 215
Tulu kasv (%)	16	148
Puhaskasum (EEK)	23 116	442 091
Kasumi kasv (%)	-95	169
Puhasrentaablus (%)	0	3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,68	0,75
Varade puhasrentaablus ROA (%)	0	9
Omakapitali rentaablus ROE (%)	4	70

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2006 – müügitulu 2005) / müügitulu 2005 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2006 – puhaskasum 2005) / puhaskasum 2005 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Bilansipäevajärgsed sündmused

2007.a. jaanuaris võeti üle tütarettevõtte Hansahaldus (Hansahaldus Tallinn) OÜ halduslepingud. Sellega seoses suurenes teenindavate objektide maht. 2007.a. on toimunud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ juhatuse liikmete muudatus..



Juhatuse deklaratsioon

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

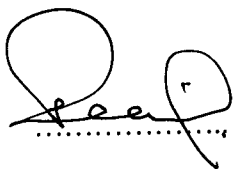
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 06.12.2007 vahemikul.

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 Pindi Kinnisvarahaldus OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

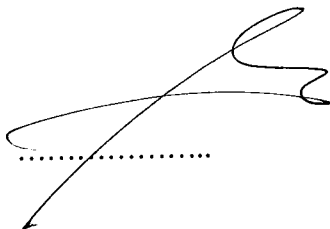
Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 22. / detsember 2007.a.



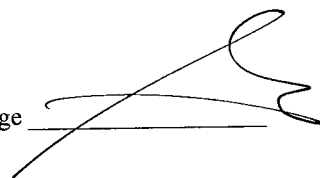
juhatuse liige

Kalev Roosiväli



juhatuse liige

Mart Saldre



Pindi Kinnisvarahaldus OÜ**Bilanss****Kroonides**

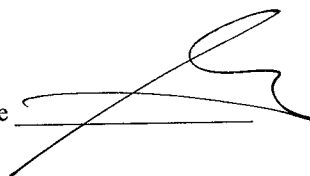
		31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		131 794	196 570
Nõuded ostjate vastu	Lisa 1	3 147 160	1 532 118
Muud lühiajalised nõuded	Lisa 4	195 291	260 627
Mitmesugused nõuded		101 478	10 909
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		253 381	293 921
Maksude ettemaksud	Lisa 2	1 842	264 316
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		251 539	29 605
Varud kokku		141 126	25 728
Varud		119 930	0
Kaup laos		17 016	25 728
Ettemaksed hankijatele		4 180	0
KÄIBEVARA KOKKU		3 970 230	2 319 873
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		1 166 132	402 371
Tütarettevõtete osad	Lisa 7	292 888	402 371
Muud osad	Lisa 8	6 000	0
Mitmesugused pikaajalised nõuded	Lisa 10	867 245	0
Materiaalne põhivara	Lisa 5	2 382 417	1 938 781
PÕHIVARA		3 548 549	2 341 152
AKTIVA KOKKU		7 518 779	4 661 025
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		1 361 466	387 267
Tagatiseta võlakohustused		13 735	18 896
Pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	Lisa 9	116 127	110 802
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	Lisa 6	52 345	132 569
Arvelduskrediit		1 179 259	0
Muud lühiajalised võlad		0	125 000
Muud võlakohustused	Lisa 4	101 557	156 480
Võlad tarnijatele		1 699 114	1 651 046
Maksuvõlad	Lisa 2	1 452 426	301 967
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		1 055 901	581 725
Võlad töövõtjatele		1 055 901	574 395
Intressivõlad		0	7 330
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		5 670 464	3 078 485
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused		1 189 551	946 892
Pangalaenud	Lisa 9	1 080 508	626 635
Muud laenud krediitiasutustelt	Lisa 6	109 043	320 257
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		1 189 551	946 892
KOHUSTUSED KOKKU		6 860 015	4 025 377
OMAKAPITAL			
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		591 648	149 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)		23 116	442 091
KOKKU OMAKAPITAL		658 764	635 648
PASSIVA KOKKU		7 518 779	4 661 025

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

27.11.2007

Allkiri
OÜ RIMESS

Juhatuses liige



Kasumiaruanne**Skeem 1**

kroonides

		2006	2005
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 3	17 657 968	15 265 215
Muud äritulud		26 024	4 670
ÄRITULUD KOKKU		17 683 992	15 269 885
ÄRIKULUD			
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel		-225 372	-86 863
Kaubad, materjal ja teenused	Lisa 11	6 817 138	7 518 017
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 12	1 637 257	1 288 105
Tööjõukulud		8 974 216	5 754 936
palgakulu		6 783 163	4 336 138
sotsiaalmaksud		2 191 053	1 418 798
Põhivara kulum		175 827	237 456
Muud ärikulud		74 472	8 909
ÄRIKULUD KOKKU		17 453 538	14 720 560
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		230 454	549 326
FINANTSTULUD JA -KULUD		-207 337	-107 235
tütarettevõtete osadega seotud finantskulud		-66 134	-52 400
intressikulud		-146 795	-53 641
muud finantstulud ja -kulud		6 054	239
kahjum valuutakursi muutustest		-462	-1 433
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		23 116	442 091
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		23 116	442 091

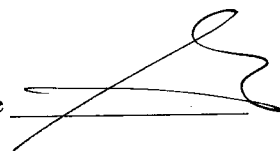
Allkirjastatud
identifitseerimiseks

27.12.2005

Allkiri

OÜ RIMESS

Juhatuses liige



Omakapitali muutuse aruanne

	Kroonides				
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelm. per.jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
1.01.2005	40 000	4 000	-14 625	164 182	193 557
Eelmise perioodi kasum			164 182	-164 182	
2005.a. kasum				442 091	
31.12.2005	40 000	4 000	149 557	442 091	635 648
1.01.2006	40 000	4 000	149 557	442 091	635 648
Eelmise perioodi kasum			442 091	-442 091	
2006.a. Kasum(-kahjum)				23 116	
31.12.2006	40 000	4 000	591 648	23 116	658 764

Vastavalt Pindi Kinnisvarahaldus OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni. 2005.a. eest dividende makstud pole, 2006.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

31.12.2005

Maksimaalne tulumaksukohustus vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena 176 726 krooni.

31.12.2006

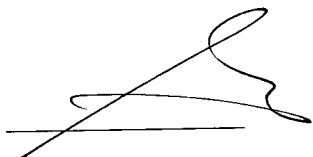
Maksimaalne tulumaksukohustus vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena 173 395 krooni

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

27.12.2007

Allkiri
OÜ RIMESS

Juhatuse liige



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

		2006	kroonides 2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		230 454	549 326
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	Lisa 5	175 827	237 456
Kasum põhivara müügist		-8 960	0
Muud finantstulud ja -kulud		-207 337	-107 235
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust		189 984	679 547
Nõuded ostjate vastu (+/-)		-1 615 042	-623 216
Mitmesugused nõuded		-50 719	15 478
Muud lühiajalised nõuded (+/-)		42 632	-233 343
Maksude ettemaksed		262 474	-261 916
Tulevaste perioodide kulud (+/-)		-221 934	-23 143
Varud		-115 398	-25 728
Pikaajalised nõuded	Lisa 10	-867 245	0
Maksuvõlad (+/-)		1 150 459	61 635
Võlgnevus hankijatele (+/-)		30 922	1 320 313
Mitmesugused võlad (+/-)		-75 602	37 170
Võlad töövõtjatele		481 506	247 881
Põhitegevuse genereeritud raha		-787 963	1 194 678
Intressivõlad		-7 330	6 380
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-795 293	1 201 058
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Tütarettevõtete soetus		0	-260 571
Muude osade soetus	Lisa 8	-6 000	0
Põhivara müük		204 668	0
Põhivara soetus	Lisa 5	-815 171	-1 376 369
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-616 503	-1 636 940
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud arvelduskrediit		1 179 259	0
Saadud laenud	Lisa 9	570 000	737 437
Pangalaenu tasumised	Lisa 9	-110 802	0
Liisingmaksete tasumised		-291 438	-163 742
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		1 347 019	573 695
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		-64 777	137 813
RAHA ALGJÄÄK		196 570	58 757
RAHA LÖPPJÄÄK		131 794	196 570

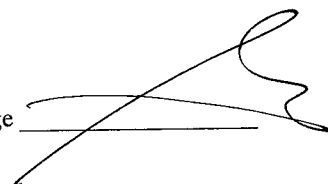
Allkirjastatud
Identifitseerimislokaal

27.12.2007

Allkiri

OÜ RUMESS

Juhatuse liige



Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ 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.

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ ei ole koostanud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet, kuna ettevõtte 100% omanik on AS Pindi Kinnisvara (reg. kood 10677258), kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

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

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekute.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid 20 - 33,33% aastas, immateriaalne põhivara – 20%.

Seisuga 31.12.2006.a. võeti arvele põhivarana oma kontoripinnana kasutusel olev lõpetamata ehitis.

Alates 01.01.2007 arvestatakse ehitiselt amortisatsiooni 2% aastas.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Rahavood

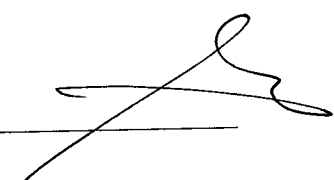
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

27.12.2007

Allkiri
OÜ FAMESS

Juhatusel liige



Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kasumiaruande skeem

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1, mis võimaldab saada majandustegevuse tulemusest parema ülevaate.

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.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on Pindi Kinnisvarahalduse OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	3 147 160	1 532 118
Bilansist välja kantud lootusetud nõuded	38 227	47 034

Lisa 2. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

	31.12.2006	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2005
Maksuliik	Maksuvõlg	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	563 897	0	261 916	0
Sotsiaalmaks	660 839	0	0	231 945
Isiku tulumaks	187 575	0	0	55 159
Töötuskindlustusmaks	10 766	0	0	7885
Ettevõtte tulumaks	5 518	0	2 400	0
Kogumispension	11 767	0	0	6 978
Maamaks	0	1 842	0	0
Intrassid	12 064	0	0	0
Kokku	1 452 426	1 842	264 316	301 967

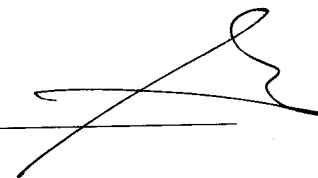
Allkirjastatud
identifitseerimiseks

27.12.2007

Allkiri

OÜ RIMESS

Juhatuses liige



Lisa 3. Müügitulu

Realisatsioon tegevusalade lõikes	2006	2005
Haldus- ja hooldusteenus	4 110 814	4 824 993
Kommunaalteenused	2 098 253	932 758
Puhastus- ja koristusteenused	9 723 079	5 926 738
Ehitusteenus	1 719 849	3 562 719
Muud tulud	5 973	--- -18 007
Kokku	17 657 968	15 265 215
Realisatsioon riikide lõikes		
Eesti	99,9%	81%
Läti	0,1%	19%
Kokku	100%	100%

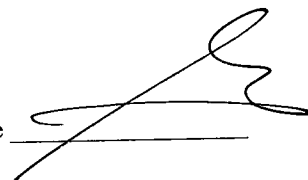
Allkirjastatud
identifitseerimiseks

27.12.2006

Allkiri

OÜ RUMESS

Juhatuses liige



Lisa 4. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega, aktsionäridega, juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas seotud osapooltega :

	Saadud laenud		Ostud		Müügid		Seotus
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	
Pindi Kinnisvara AS	350 000	280 000	151 175	11 771	420 245	390 969	omanik
Hansahaldus OÜ	0	13 000	38 150	0	1 008 317	882 524	tütarettevõtte
Realia Saimnieks SIA	0	0	0	0	7 283	0	tütarettevõtte
ZR Investeeringud	0	0	93 635	36 688	31 802	114 058	omaniku omanik
Kirke Maja OÜ	0	0	0	3 192	678 447	472 707	omanikuga seotud
Rocca Maja OÜ	0	0	0	0	40 000	62 784	omanikuga seotud
ST Invest OÜ	0	0	0	0	0	3 566	omanikuga seotud
Concept Building OÜ	0	0	39 525	0	24 499	0	seotud ettevõtte
M.Saldre	385 000	50 000	0	0	95 765	479 119	juhatuse liige
Kokku	735 000	343 000	322 485	51 651	2 306 358	2 405 727	

	Antud laenud	
	2006	2005
Realia Saimnieks SIA	88 196	0
Kokku	88 196	0

Saldod seotud osapooltega

Nõuded	31.12.2006	31.12.2005
Ema-ja tütarettevõtted, juhatuse liikmed:		
Pindi Kinnisvara AS	30 297	51 556
Hansahaldus OÜ	74 910	145 986
ZR Investeeringud	1 888	920
Realia Saimnieks SIA	88 196	0
Mart Saldre	0	62 165
Kokku	195 291	260 627
Muud seotud osapooled:		
Kirke Maja OÜ	0	89 920
Rocca Maja OÜ	0	21 745
ST Invest OÜ	0	668
Concept Building OÜ	22 704	0
Kohustused		
Ema-ja tütarettevõtted, juhatuse liikmed:		
Pindi Kinnisvara AS	100 557	115 000
Hansahaldus OÜ	1 000	0
ZR Investeeringud	0	41 480
Kokku	101 557	156 480
Muud seotud osapooled:		
Kirke Maja OÜ	0	3 766

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

2006a. saadi Pindi Kinnisvara AS-lt laenu 350 000 eek, intressiga 7% aastas ning tagastamise tähtajaga 30.09.2006.

Juhatusel liikmelt M.Saldrelt saadi laenu 385 000 eek, intressiga 0% ning tagastamise tähtajaga 30.11.2006.

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ andis laenu Realia Saimnieks SIA-le 88 196 eek intressiga 0% ning tagastamise tähtajaga 31.12.2007

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

27.12.2006

Allkiri
OÜ RIMESS

Juhatusel liige

Lisa 5. Materiaalse põhivara liikumine

	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	774 419	256 060	1 030 479
Soetamine	0	1 289 137	40 625	46 607	1 376 369
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	1 289 137	815 044	302 667	2 406 848
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	121 384	109 227	230 611
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	0	182 336	55 120	237 456
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	0	303 720	164 347	468 067
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	1 289 137	511 324	138 320	1 938 781

2006.a.					
Soetamine		760 924	0	54 247	815 171
Lõpetamata ehitise arvelevõtmine	2 050 061	-2 050 061	0	0	0
Müük	0	0	195 708	0	195 708
Müüdnud pv kulum	0	0	224 161	0	224 161
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	0	131 960	43 867	175 827
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 050 061	0	395 175	356 914	2 802 150
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	0	211 519	208 214	419 733
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 050 061	0	183 656	148 700	2 382 417

Ehitise renoveermiseks võeti pangalaenu, mis on ära toodud lisas 9.

Lisa 6. Kapitalirent

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ rendib kapitalirenditingimustel järgmiseid varasid

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2006	307 450
Soetusmaksumus 31.12.2005	836 985
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2006	61 490
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2005	545 617

	31.12.2006	31.12.2005
Kapitalirendivõlgnevus	161 388	452 826
sh tähtajaga kuni 1 aasta	52 345	132 569
1-5 aastat	109 043	320 257
	2 006	2 005
Aruandeperioodil tasutud maksed	291 438	163 742
Intressimäär, %	6,5%	6,5%
Aruandeperioodi intressikulu	19 209	33 081

14.
Allkirjastatud
identifitseerimiseks

Allkiri

OÜ RINESE

Juhatuses liige

Lisa 7. Tütaretevõtete osad

Asukohamaa	Eesti	Läti
Seisuga 31.12.2005		
Ettevõtte nimetus	Hansahaldus OÜ	Realia Saimnieks SIA
Osalus %	100	60
Osaluse bilansiline väärtus	375 404	26 967
s.h. immateriaalne vara	334 600	0

Seisuga 31.12.2006		
Ettevõtte nimetus	Hansahaldus OÜ	Realia Saimnieks SIA
Osalus %	100	60
Osaluse bilansiline väärtus	292 888	0
s.h. immateriaalne vara	240 588	0

Tütaretevõtte Hansahaldus (Tallinn) OÜ soetamisel koostatud ostuanalüüsis on arvele võetud immateriaalne vara summas 343 698 krooni.

2006.a. on ostuhinda vähendatud (korrigeeritud) summas 43 302 eesti krooni. Nimetatud immateriaalse vara kulumit on arvestatud kokku 103 110 krooni ning sellest on 2006 aasta kasumiaruandes kajastatud tütaretevõtte osadega seotud finantskulu summas 50 710 krooni.

2005.a.oli arvestatud kulum 52 400 krooni

2006.a. korrigeeritud soetusmaksumuse järgi kulumi arvestus: 2006 kulum-2005 kulumi korrigeerimine 68 740-18 030= 50710 krooni

Hansahaldus (Tallinn)OÜ netovara väärtus seisuga 31.12.2006 on 52 300 krooni.

Realia Saimnieks SIA 2006 a.tulemuseks oli kahjum ning seda on kajastatud kasumiaruandes tütaretevõtete osadega seotud finantskuluna.

Realia Saimnieks SIA omakapital seisuga 31.12.2006 oli negatiivne ning investeeringu bilansiline väärtus 0 krooni.

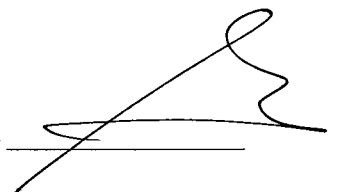
Lisa 8. Muud osad

Asukohamaa	Eesti
Seisuga 31.12.2006	
Ettevõtte nimetus	Concept Building OÜ
Osalus %	15
Osaluse bilansiline väärtus	6000

Investeeringu soetamise aeg 06.10.2006.a.

15
Allkirjastatud
Identifitseerimiseks
27.12.2006
Allkiri
OÜ KINNISVARA

Juhatuses liige



Lisa 9. Pangalaen

2006.a.Pindi Kinnisvarahaldus OÜ võttis täiendavalt 570 000 eesti krooni pangalaenu kinnistu asukohaga Koidu 68B, Tallinn renoveerimiseks

Saldo 31.12.2005	737 437
sh.lühiajalised	110 802
sh.pikaajalised	626 635
Kinnistu bilansiline jääkväärtus 31.12.2005	1 289 137
2005.a.	
Intress	6kuu EURIBOR+2,5%
Aruandeperioodil tasutud maksed	12 563
Intressikulu	14 791
Saldo 31.12.2006	1 196 635
sh.lühiajalised	116 127
sh.pikaajalised	1 080 508
Kinnistu bilansiline jääkväärtus 31.12.2006	2 050 061
2006.a.	
Intress	6kuu EURIBOR+2,5%
Aruandeperioodil tasutud maksed	110 802
Intressikulu	67 474

Koidu 68B korteriomandile on seatud hüpoteek.

Lisa 10. Pikaajalised nõuded

Pikaajalise nõudena on kajastatud 2006 a.vastavalt 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.

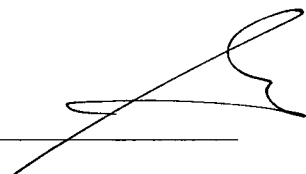
Lisa 11. Kaubad, materjal ja teenused

Ärikulud	2006	2005
Kaubad materjal ja teenused kokku	6 817 138	7 518 017
Edasiesitatavad kommunaalteenused	2 088 616	1 602 822
Muud teenused	2 427 416	4 834 720
Seadmete rent	49 902	35 237
Koristusvahendid, tööriistad ja muud hooldusmaterjalid	1 216 762	612 400
Kaubad	662 957	24 118
Väikevahendid	67 038	50 415
Prügiveoteenus	164 936	63 947
Valve- ja kommunaalkulud	84 544	135 052
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	21 085	47 034
Kindlustus	7 122	3 148
Turunduskulud	26 760	109 124

16
Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

27.12.2006
Allkiri
OÜ PINDI

Juhatuse liige



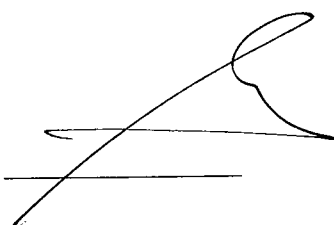
Lisa 12. Mitmesugused tegevuskulud

Ärikulud	2006	2005
Mitmesugused tegevuskulud	1 637 257	1 288 105
Maamaks	558	0
Kantseleikulud	76 270	58 177
Pangateenused	12 638	10 918
Autodega seotud kulud	1 024 628	578 420
Autokompensatsioon	33 364	74 048
Raamatupidamis- ja audiitorkulud	21 500	132 018
Rendikulud	156 603	190 669
Esinduskulud	4 327	436
Telefonikulud	124 856	79 962
Lähetuskulud	57 519	20 834
Koolituskulud	24 945	20 098
Arvutitega seotud kulud	8 705	15 047
Muud üldhalduskulud	91 344	107 478

Alldraatitud
Identifitseeritud

27.12.2006
Allkiri
05

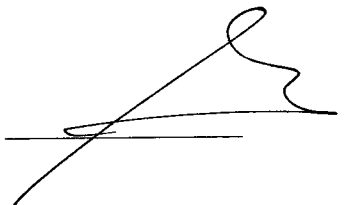
Juhatuse liige



Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada 2006. aasta lõpuks kogunenud 23 116 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 23 116 krooni

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned over a horizontal line.

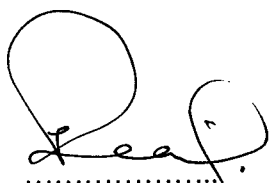
Majandusaasta aruande allkirjad

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ juhatus on koostanud 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Allkiri

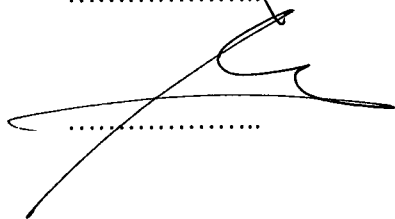
Ametinimetus

Nimi



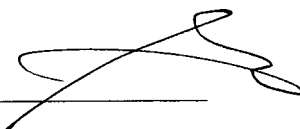
juhatuse liige

Kalev Roosiväli



juhatuse liige

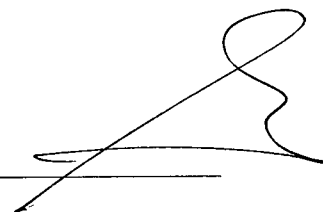
Mart Saldre



Osanike nimekiri seisuga 31.12.2006

Pindi Kinnisvara AS
reg.10677258
Estonia pst.15 Tallinn 10141

osalus 100%

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned over a horizontal line.

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ osanikule audiitori järeldusotsus

Oleme kontrollinud Pindi Kinnisvarahalduse OÜ 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Ettevõtte bilansis on varudena kajastatud muuhulgas sellised varud summas 120 tuhat krooni, mille osas ei ole aasta lõpul läbi viidud inventuuri. Arvestussüsteemist tulenevalt ei olnud meil auditi käigus võimalik muude kontrolliprotseduuridega antud summa õigsuses veenduda.

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelmises lõigus kirjeldatud asjaolust tuleneva võimaliku vea mõju aruandele, kajastab Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2006.a. bilansi mahuks 7 518 779 krooni ja finantstulemuseks 23 116 krooni kasumit, olulises osas õigesti ja õiglaselt Pindi Kinnisvarahalduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 27. detsembril 2007.a.



Janno Greenbaum
Vannutatud audiitor