

374876

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

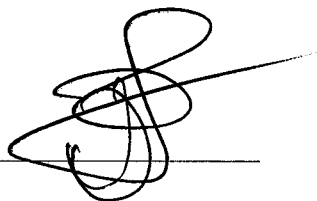
16-10-2009

L-38

.....
Silvi Kaarest

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2008



AKTSIASELTS PINDI KINNISVARA

Majandusaasta algus

1. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2008

Ärinimi:

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara

Äriregistri kood:

10677258

Aadress:

Tallinn, 10117 Tartu mnt 16

Telefon:

+372 610 3900

Faks:

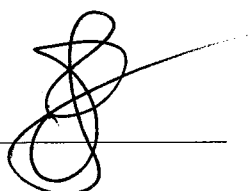
+372 610 3901

Tegevjuht:

Kalev Roosiväli

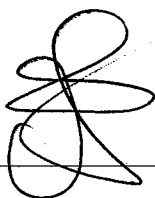
Audiitorkontroll:

IMG Audit OÜ



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS.....	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	9
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
LISA 1 AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11
LISA 2. RAHA	16
LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED	16
LISA 4. MAKSUD	16
LISA 5. MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED.....	17
LISA 6. VARUD.....	17
LISA 7. EDASIMÜÜGIKS SOETATUD JA ARENDATAVAD KINNISTUD	18
LISA 8. LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	18
LISA 9. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD.....	19
LISA 10. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD.....	20
LISA 11. KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	22
LISA 12. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	23
LISA 13. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	24
LISA 14. LÜHI- JA PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED.....	25
LISA 15. KAPITALIRENT.....	26
LISA 16. KASUTUSRENT.....	26
LISA 17. VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	26
LISA 18. MUUD VÕLAD.....	27
LISA 19. OMAKAPITAL	27
LISA 20. MÜÜGITULU.....	27
LISA 21. MUUD ÄRITULUD	28
LISA 22. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED.....	28
LISA 23. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	29
LISA 24. MUUD ÄRIKULUD.....	29
LISA 25. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	29
LISA 26. KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANDED.....	31
LISA 27. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED.....	35
SÕLTUMATU AUDITORI ARUANNE	36
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	37
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	38



TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara tegevusalad on:

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

Pindi Kinnisvara ettevõtete grupp on lisaks veel spetsialiseerunud kinnisvarakorrashoiule ning kinnisvarainvesteeringutele.

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 kinnisvarakorrashoiule. Pindi Kinnisvara peamiseks arengusuunaks on teenusearendus. Pindi Kinnisvara kui ühe turuliidri eesmärgiks 2009. aastal on turuosa kasvatamine ning ettevõttesisene intensiivne areng.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale oli ja on juhatuse tegevuse eesmärgiks Aktsiaselts Pindi Kinnisvara kontserni kuuluvate äriühingute esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine. Aktsiaselts Pindi Kinnisvara kontserni kuulusid aruandeaastal järgmised ettevõtted:

Firma	2007	Osalus 31.12.2008	2008
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	+	100%	+
Realia SIA (Läti)	+	60%	+
ST Invest OÜ	+	76%	+
Rakvere Kinnisvarabüroo OÜ	+	100%	+
Realia UAB (Leedu)	+	100%	+
Kirke Maja OÜ*	+	76%	+
Rocca Maja OÜ*	+	76%	+
SIA ST Invest (Läti)*	+	58%	+
SIA Finest Development (Läti)*	+	76%	+
Realia Saimnieks SIA (Läti)**	+	84%	+
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 seisuga 31.12.08. olid ZR Investeeringud OÜ (reg.nr. 10706712, osalus 75%), Kisran Investeeringud OÜ (reg. nr 10707441, osalus 10%), Arctic-Republic OÜ (reg.nr. 11051957, osalus 10%) ja Sukulent OÜ (reg.nr. 11052589, osalus 5%).

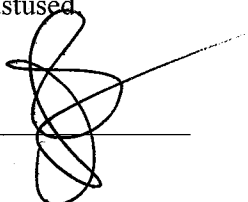
Alates 24.03.09. on Pindi Kinnisvara AS omanikuks Realia Group OÜ (reg.nr. 11608791, osalus 100%).

Pindi Kinnisvara AS aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 31. Kuna osad töötajad on osalise töökoormusega, siis keskmine töötajate arv taandatud täistööajale oli 29. Pindi Kinnisvara AS aruandeaasta palgakulu oli 3 525 097 krooni, sh juhatuse liikmetele arvestatud brutopalk 11 022 krooni.

Pindi Kinnisvara grupi aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 196. Kui osalise töökoormusega töötajate arv taandada täistööajale, oli grupi aruandeaasta keskmine töötajate arv 142. Pindi Kinnisvara grupi aruandeaasta palgakulu oli 13 074 452 krooni, sh juhatuse liikmetele arvestatud brutopalk 360 591 krooni.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele muid olulisi soodustusi tehtud ei ole. Samuti puuduvad nendega seotud potentsiaalsed kohustused.

Juhatuse liige

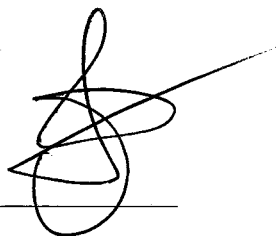


Peamised konsolideerimisgrupi finantssuhtarvud

	2008	2007
Äritulud (EEK)	55 108 674	85 889 124
Äritulude kasv (%)	-36	-6
Puhaskasum (EEK)	-25 892 181	1 736 706
Kasumi kasv (%)	-1 591	-92
Puhasrentaablus (%)	-47	2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	0,8
Varade puhasrentaablus ROA (%)	-33	4
Omakapitali rentaablus ROE (%)	-146	4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Äritulude kasv (%) = $(\text{äritulud } 2008 - \text{äritulud } 2007) / \text{äritulud } 2007 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = $(\text{puhaskasum} + \text{intressikulu}) / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 07.10.2009 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 Aktsiaselts Pindi Kinnisvara ning kontserni kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Juhatus kinnitab 2008.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, lehekülgedel 6 kuni 35, koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 12. oktoobril 2009.a.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
------	--------------	---------

Kalev Roosiväli	juhatuse liige	_____
-----------------	----------------	-------

Peep Sooman	juhatuse liige	_____
-------------	----------------	-------

Juhatus liige	_____
---------------	-------

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

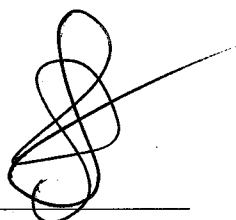
14. 10. 2009

.....
IMG Audit OÜ

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(kroonides)

AKTIVA		31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	Lisa 2	1 373 013	5 137 580
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 3	12 892 978	11 972 783
Varud	Lisa 6	9 422 033	10 811 865
KÄIBEVARA KOKKU		23 688 024	27 922 228
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	Lisa 9	7 016 868	13 370 101
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 11	18 251 684	30 924 459
Materiaalne põhivara	Lisa 12	21 717 559	25 678 990
Immateriaalne põhivara	Lisa 13	257 012	348 043
Põhivara kokku		47 243 123	70 321 593
AKTIVA KOKKU		70 931 147	98 243 821
PASSIVA		31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	Lisa 14	8 866 713	21 008 462
Võlad ja ettemaksed	Lisa 17	7 652 835	13 442 000
Sihtotstarbelised kohustused		1 122 917	547 713
Lühiajalised kohustused kokku		17 642 465	34 998 175
Pikaajalised kohustused		Lisa 14	
Pikaajalised laenukohustused		33 979 576	18 272 801
Muud pikaajalised võlad		1 623 737	1 490 614
Pikaajalised kohustused kokku		35 603 313	19 763 415
Kohustused kokku		53 245 778	54 761 590
Omakapital			
Vähemusosalus		4 424 467	7 247 215
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		Lisa 19	
Aktiakapital nominaalväärtuses		400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Realiseerumata kursivahed		91 879	-3 440
Jaotamata kasum (-kahjum)		35 798 456	32 807 395
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-23 069 433	2 991 061
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		13 260 902	36 235 016
Omakapital kokku		17 685 369	43 482 231
PASSIVA KOKKU		70 931 147	98 243 821

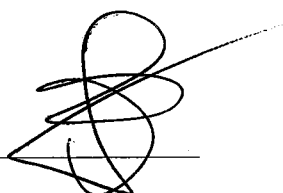


KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(kroonides)

		2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	Lisa 20	53 858 809	77 304 437
Muud äritulud	Lisa 21	1 249 865	8 584 687
Äritulud kokku		55 108 674	85 889 124
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	Lisa 22	28 995 667	47 514 219
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 23	9 968 134	11 782 824
Tööjõukulud kokku		17 257 899	18 310 387
Palgakulu		13 074 452	13 855 564
Sotsiaalmaks		4 183 447	4 454 823
Põhivara kulum ja väärtuse langus		4 876 005	1 200 773
Muud ärikulud	Lisa 24	11 675 472	5 313 062
Ärikulud kokku		72 773 177	84 121 265
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-17 664 503	1 767 859
Finantstulud ja -kulud kokku		-8 227 678	-31 153
finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		0	-2 015
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	Lisa 10	-6 482 092	1 754 890
intressikulud		-2 429 574	-2 268 446
kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	1 702
muud finantstulud ja -kulud		683 988	482 716
KASUM (-KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		-25 892 181	1 736 706
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-25 892 181	1 736 706
s.h. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		-23 069 433	2 991 061
vähemusosanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		-2 822 748	-1 254 355

Juhatus liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

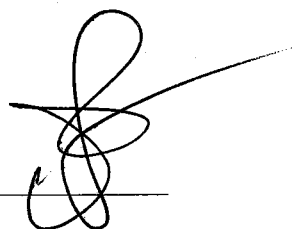


IMG Audit OÜ

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

		2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-17 664 503	1 767 859
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	Lisa 12,13	4 878 172	1 200 773
Kasum -/kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		18 383	17 933
Kasum -/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindluselt		12 427 035	-3 868 008
Realiseerimata kursivahed		95 319	-4 257
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		270 025	-2 285 578
Varude muutus		1 389 832	3 664 913
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		1 352 697	-225 008
Kokku rahavood äritegevusest		2 766 960	268 627
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	Lisa 12	-1 182 850	-5 789 731
Materiaalse põhivara müük		338 757	269 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	Lisa 11	0	-11 593 150
Kinnisvarainvesteeringute müük	Lisa 11	112 347	0
Tütarettevõtete soetus		0	-40 400
Antud laenud		-1 683 118	-4 208 507
Antud laenude tagasimaksed		416 967	3 229 808
Saadud intressid		101 388	267 082
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 896 509	-17 865 898
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		7 880 975	16 495 785
Laenude tagasimaksed		-10 439 640	-11 664 235
Arvelduskrediidi kohustuse muutus		395 373	-691 401
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-55 408	-144 309
Makstud intressid		-2 429 574	-2 201 707
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-4 648 274	1 794 133
Rahavood kokku		-3 777 823	-15 803 138
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		5 137 580	20 941 927
Raha ja ekvivalentide muutus		-3 777 823	-15 803 138
Valuutakursside muutuste mõju		13 256	-1 209
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 2	1 373 013	5 137 580



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

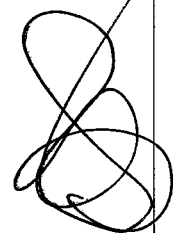
(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osalus	Kokku
	Aktia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursi- vahed	Jaotamata kasum (-kahjum)		
Seisuga 31.12.2006	400 000	40 000	2 026	31 907 322	9 418 716	41 768 064
Äriühenduse mõju	0	0	0	900 073	-900 073	0
Valuutakursi muutuse mõju	0	0	-5 466	0	0	-5 466
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	2 991 061	-1 254 355	1 736 706
2006.a. negatiivne omakapitali mõju 2007.a.	0	0	0	0	-17 073	-17 073
Seisuga 31.12.2007	400 000	40 000	-3 440	35 798 456	7 247 215	43 482 231
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-23 069 433	-2 822 748	-25 892 181
Valuutakursi muutuse mõju	0	0	95 319	0	95 319	95 319
Seisuga 31.12.2008	400 000	40 000	91 879	12 729 023	4 424 467	17 685 369

* 05.04.2007.a. omandas ST Invest OÜ tütarettevõttes SIA Finest Development 100% osaluse. Tehing toimus seotud osapoolte vahel ning on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil.

Vastavalt Pindi Kinnisvara AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni. 2007.a. eest dividende makstud pole, 2008.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

Täiendav informatsioon ettevõtte omakapitali kohta on toodud lisas 19.



Juhatusel liige

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

KL

IMG Audit OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1 AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Arvestuse alused

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Kõik kontsernisestest tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtjate finantsnäitajad. Grupi struktuur on näidatud tegevusaruandes.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Välismaal asuvate tütarettevõtjate ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtja esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtja esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Eesti Panga kursi alusel;
- b) tulud ja kulud ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga;
- c) muud omakapitali muutused hinnatakse ümber tehingupäeva kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

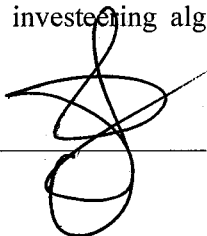
Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe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

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja 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 sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel

Juhatuses liige



Alikirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2008

VL

IMG Audit OÜ

perioodidel investori osalusega muutustes investeringuobjekti omakapitalis ja vajadusel omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuste kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse nn. emaettevõtte kontseptsiooni.

Emaettevõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul samasuguseid põhimõtteid ähnagu tehingutes kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluste suurendamisel tütarettevõtjas vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtja netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse (s.t kui omandatud netovara on suurem kui osaluse eest makstud summa). Tütar-, sidus- ja ühisettevõtjate müügil kajastatakse vahe tütar-, sidus- ja ühisettevõtjate müügihinna ning kontserni osa tütar-, sidus- või ühisettevõtja varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses, kuna ettevõtte kavatseb neid hoida lunastustähtajani.

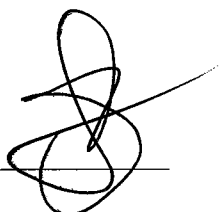
Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Muud nõuded

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

IMG Audit OÜ

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varudena 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".

Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ / „Muud ärikulud“.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 4000 krooni. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

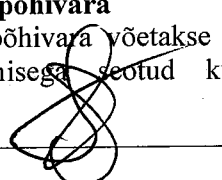
- ehitised 2-3%
- masinad ja seadmed 20%
- muu inventar 14,3-33,3%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõplikul eemaldamisel kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema



soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäära vahemik on immateriaalsel põhivaral 20-33,33%.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutusega materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust iga varaobjekti kohta eraldi.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

KL

IMG Audit OÜ

Juhatuses liige

Sihtotstarbelised nõuded ja kohustused

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks. Kui remondiks on kulutatud vähem, kui on vahendeid kogutud, kajastatakse summat sihtotstarbelise kohustusena. Kui remonte on tehtud rohkem, kui vahendeid kogutud, kajastatakse summa bilansis sihtotstarbelise nõudena.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2008. aastal kehtis maksumäär 21/79, 2007. aastal maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o emaeetevõtja arvestusvaluuta). 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.

Tulud

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.

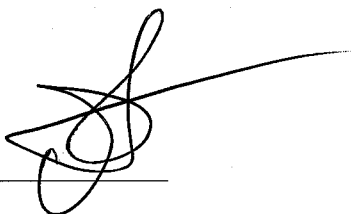
Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Informatsioon emaeetevõtte põhjaruannete kohta

Vastavalt raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaeetevõtte põhjaruanded).

Emaeetevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.



LISA 2. RAHA

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	340 054	904 464
Pangakontod	1 032 959	4 233 116
Kokku	1 373 013	5 137 580

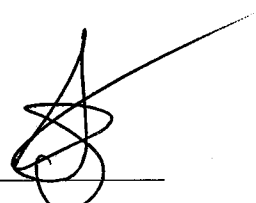
LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED

		31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		5 670 973	4 224 645
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-579 345	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 4	952 982	3 560 068
Muud lühiajalised nõuded	Lisa 5	6 660 311	3 543 907
Ettemaksed teenuste eest		188 057	644 163
Kokku		12 892 978	11 972 783

LISA 4. MAKSUD

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	943 502	268 063	3 557 887	3 006 057
Sotsiaalmaks	0	648 816	0	632 814
Kinnipeetud tulumaks	0	277 655	1 100	279 896
Töötuskindlustusmaksed	0	13 767	5	14 134
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	19 172	14	17 143
Ettevõtte tulumaks	3 746	2 183	0	4 049
Maamaks	0	0	1 062	0
Muud maksud	5 734	0	0	0
Kokku	952 982	1 229 656	3 560 068	3 954 093

Juhatuse liige


Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009


 IMG Audit OÜ

LISA 5. MUUD LÜHI- JA PIKAAJALISED NÕUDED

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta		Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Antud laenud	25 000	25 000	0	2009	0% - 15%
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 25)	4 530 662	4 530 662	0	2009	0% ja 15%
Muud nõuded	2 508 057	1 101 831	1 217 355	tähtajatu	0%
Tagatisraha	1 002 818	1 002 818	0	2009	0% - 6%
Kokku	8 066 537	6 660 311	1 217 355		

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta		Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Antud laenud	62 913	18 697	44 216	2009	0% - 15%
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 25)	2 727 399	2 727 399	0	2009	0% ja 15%
Muud nõuded	922 811	797 811	125 000	2009	0%
Tagatisraha	919 280	0	919 280	2009	0% - 6%
Kokku	4 632 403	3 543 907	1 088 496		

Nõuete alusvaluuta on Eesti kroon, Läti latti või euro.

LISA 6. VARUD

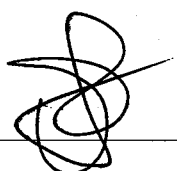
	31.12.2008	31.12.2007
Väikevahendid	0	21 416
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	Lisa 7 8 189 000	9 413 450
Ettemaksed varude eest	1 233 033	1 376 999
Kokku	9 422 033	10 811 865

Seoses varude realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse on 2008 varusid alla hinnatud 1,034 mln krooni väärtuses (lisa 22).

2007 varudele allahindlusi tehtud ei ole.

Laenude tagatiseks olevad varud on näidatud lisas nr 8.

Juhatus liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

KL
IMG Audit OÜ

LISA 7. EDASIMÜÜGIKS SOETATUD JA ARENDATAVAD KINNISTUD

Seisuga 31.12.2008. a olid varudes kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvaraobjektid:

- korteriomandid Malmö 19-M1, 2, 3, 4, 5, 6, Pärnu. 2007 aastal kajastatud Malmö 19-M7, Pärnu objektist moodustati 2008 uued korteriomandid.
- ¼ kinnistust Aia 8/Inseneri 2, Tallinn.
- 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.

Seoses varude realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse on 2008 varusid alla hinnatud 1,034 mln krooni väärtuses (lisa 22)

Seisuga 31.12.2007. a olid varudes kajastatud edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvaraobjektid:

- korteriomand Malmö 19-M7, Pärnu
- kinnistu Meeri mõis, Meeri küla, Nõo vald
- ¼ kinnistust Aia 8/Inseneri 2, Tallinn
- 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.

2007 varudele allahindlusi tehtud ei ole.

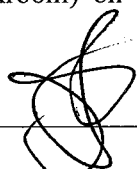
Laenude tagatiseks olevad varud on näidatud lisas nr 8.

LISA 8. LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARA

Seisuga 31.12.2008. a olid laenude tagatiseks panditud järgmised varad:

1. Objektile Aia8/Inseneri 2, Tallinn (bilansiline maksumus 1,5 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 1,17 mln krooni AS Swedbank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteek summas 1,5 mln krooni ZR Investeeringud OÜ kasuks.
2. Objektile Malmö 19-M7, Pärnu (bilansiline maksumus 3,179 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 3,185 mln krooni AS Swedbank kasuks.
3. Objektile Tartu mnt 16,16D-44, Tallinn (bilansiline maksumus 8,1 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 17,7 mln krooni Svenska Handelsbanken AB kasuks.
4. Objektile Meldercredi kinnistu, Läti (bilansiline maksumus 1,878 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 2,599 mln krooni (1 17 600 LVL) SIA Hansabanka kasuks.
5. Objektile Gertrudes 103-22, Läti (bilansiline maksumus 1,034 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 0,959 mln krooni (43 398 LVL) DNB Nord kasuks.
6. Objektile Krasotaju 24, Läti (bilansiline maksumus 6,780 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 8,355 mln krooni (378 109 LVL) DNB Nord kasuks.
7. Objektile Alauksta 12, Läti (bilansiline maksumus 0,460 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 0,598 mln krooni (27 058 LVL) DNB Nord kasuks.
8. Objektile Koidu 68B, Tallinn (bilansiline maksumus 1,968 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 1,716 mln krooni AS Swedbank kasuks.
9. Objekti Estonia pst 15, Tallinn 1/10 suurusel ehitise mõttelisele osale (bilansiline maksumus 3,510 mln krooni) on sõlmitud pandileping summas 1,750 mln krooni. Objekt on pandipidajaks on AS Swedbank.

identifitseerimiseks



Lisa 8 jätkub

10. Objektidele Tartu mnt 16,16D-45, Tallinn (bilansiline maksumus 19,497 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 26,751 mln krooni AS Swedbank kasuks.

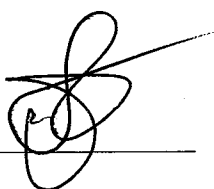
Seisuga 31.12.2007. a olid laenude tagatiseks panditud järgmised varad:

1. Objektile Aia8/Inseneri 2, Tallinn (bilansiline maksumus 2,009 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 1,17 mln krooni AS Hansapank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteek summas 1,5 mln krooni ZR Investeeringud OÜ kasuks.
2. Objektile Malmö 19-M7, Pärnu (bilansiline maksumus 3,375 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 3,185 mln krooni AS Hansapank kasuks.
3. Objektile Melderceri kinnistu, Läti (bilansiline maksumus 3,659 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 2,640 mln krooni (117 600 LVL) SIA Hansabanka kasuks.
4. Objektile Koidu 68B, Tallinn (bilansiline maksumus 2,009 mln krooni) on seatud hüpoteek summas 1,716 mln krooni AS Hansapank kasuks.
5. Objekti Estonia pst 15, Tallinn 1/10 suurusele ehitise mõttelisele osale (bilansiline maksumus 3,510 mln krooni) on sõlmitud pandileping summas 1,750 mln krooni, pandipidajaks on AS Hansapank.
6. Objektidele Tartu mnt 16,16D-44 ja Tartu mnt 16,16D-45, Tallinn (bilansiline maksumus 36,974 mln krooni) on seatud ühishüpoteek summas 26,751 mln krooni AS Hansapank kasuks.

LISA 9. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

		31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtete aktsiad või osad	Lisa 10	5 793 513	12 275 605
Osad, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav		6 000	6 000
Muud pikaajalised nõuded	Lisa 5	1 217 355	1 088 496
Kokku		7 016 868	13 370 101

Juhatus liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

.....
IMG Audit OÜ

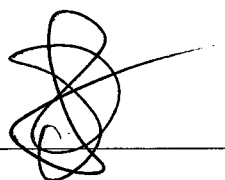
LISA 10. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara omab osalust järgmistes sidusettevõtjates:

Ettevõtte nimetus	SIA Gaia Invest	SIA Bucco Development	Kokku
Asukohamaa	Lāti Vabariik	Lāti Vabariik	
Kapital	44 867	44 867	89 734
Pikajalised investeeringud kapitaliosaluse meetodil seisuga 31.12.2006	10 502 768	17 947	10 520 715
2007. a toimunud muutused			
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-1 314 732	3 069 622	1 754 890
Saldod seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	22 562	17 947	40 509
Osalus	38%	30,4%	
Pikajalised investeeringud kapitaliosaluse meetodil	9 188 036	3 087 569	12 275 605
2008. a toimunud muutused			
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-4 295 051	- 2 187 041	-6 482 092
Saldod seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	22 562	17 947	40 509
Osalus	38%	30,4%	
Pikajalised investeeringud kapitaliosaluse meetodil	4 892 985	900 528	5 793 513

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

Juhatuses liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

IMG Audit OÜ

Lisa 10 jätkub

Aktiaselts Pindi Kinnisvara omab osalust järgmistes tütarettevõtjates:

Ettevõtte nimetus	Rakvere										Kokku
	Pindi Kinnis- vara- haldus OÜ	Hansa- haldus Tallinn OÜ	Kinnis- varabüroo OÜ	ST Invest OÜ	Rocca Maja OÜ	Kirke Maja OÜ	UAB Realia	SIA Finest Develop- ment	SIA Realia Saimnieks	SIA ST Invest	
Asukohamaa	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	Leedu Vabariik	Läti Vabariik	Läti Vabariik	Läti Vabariik	
Osa- või aktsiakapital	40 000	40 000	40 000	400 000	40 000	40 000	45 316	44 867	44 867	44 867	
Pikajalised investeeeringud kapitalisalusel meetodil seisuga 31.12.2006	658 764	52 300	0	2 928 966	3 909 177	11 584 606	0	1 368 110	0	0	
2007. a toimunud muutused											
Aruandeaasta kapitalisalusel kasum (-kahjum)	486 514	-9 119	0	-2 096 191	1 520 213	789 608	0	-1 368 110	11 598	0	
Saldod seisuga 31.12.2007	133 072	42 000	84 400	304 000	40 000	40 000	45 316	11 234	44 907	30 595	
Soetusmaksumus	100%	100%	100%	76%	76%	76%	100%	76%	84%	60%	
Osalus										58%	
Pikajalised investeeeringud 31.12.2007 kapitalisalusel meetodil	1 145 278	43 181	0	832 775	5 429 390	12 372 214	0	0	11 598	0	
2008. a toimunud muutused											
Pikajalised investeeeringud kapitalisalusel meetodil	1 145 278	43 181	0	832 775	5 429 390	12 374 214	0	0	11 598	0	
Saldod seisuga 31.12.2008	133 072	42 000	83 400	304 000	40 000	40 000	45 316	11 234	44 907	30 595	
Soetusmaksumus	100%	100%	100%	76%	76%	76%	100%	76%	84%	60%	
Osalus										58%	
Pikajalised investeeeringud kapitalisalusel meetodil	1 403 321	41 488	0	0	5 257 449	13 684 790	0	0	89 377	0	



Juhatuses liige

14. 10. 2009

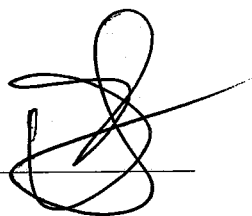
42
IMG Audit OÜ

LISA 11. KINNISVARAINVESTEERINGUD

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 16)	1 970 925	1 662 363
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud leppetrahv	200 000	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	202 308	70 488
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 968 617	1 591 875
Saldo seisuga 31.12.2006		6 415 953
2007.a. toimunud muutused		
Ostud ja parendused		11 593 150
Ümberklassifitseerimine		9 047 348
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)		-4 084 644
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 21)		7 952 652
Saldo seisuga 31.12.2007		30 924 459
2008.a. toimunud muutused		
Ostud ja parendused		0
Kinnisvarainvesteeringu müük		-789 884
Valuutakursi muutuse mõju		-489 896
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)		-11 392 995
Saldo seisuga 31.12.2008		18 251 684

Laenude tagatiseks olevad materiaalsed põhivarad on näidatud lisa nr 8.

Juhatus liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

KL
IMG Audit OÜ

LISA 12. MATERIAALNE PÕHIVARA

	Ehitised	Maa	Lõpeta- mata ehitised ja ette- maksed	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldod seisuga 31.12.2006						
Soetusmaksumus	15 789 102	13 095 200	427 955	395 175	2 239 165	31 946 597
Akumuleeritud kulum	182 105	0	0	177 666	1 372 383	1 732 154
Jääkmaksumus	15 606 997	13 095 200	427 955	217 509	866 782	30 214 443
2007. a toimunud muutused						
Soetamine	2 355 887	0	1 425 314	0	2 008 530	5 789 731
Lõpetamata ehitise arvelevõtmine	427 955	0	-427 955	0	0	0
Müüdnud põhivara soetusmaksumuses	-142 671	-135 985	0	0	-8 168	-286 824
Mahakandmine	0	0	0	0	-663 127	-663 127
Ümberklassifitseerimine	-4 663 862	-4 445 303	0	0	0	-9 109 165
Kursivahe soetuselt	0	0	0	0	456	456
Aruandeaastal arvestatud kulum	304 620	0	0	68 697	627 849	1 001 166
Müüdnud põhivara akumuleeritud kulum	0	0	0	0	-2 544	-2 544
Mahakantud põhivara kulum	63 708	0	0	0	668 709	732 417
Kursivahe kulumilt	0	0	0	0	-319	-319
Saldod seisuga 31.12.2007						
Soetusmaksumus	13 766 411	8 513 912	1 425 314	395 175	3 576 856	27 677 668
Akumuleeritud kulum	423 017	0	0	246 363	1 329 298	1 998 678
Jääkmaksumus	13 343 394	8 513 912	1 425 314	148 812	2 247 558	25 678 990
2008. a toimunud muutused						
Soetamine	0	0	0	0	1 182 850	1 182 850
Müüdnud põhivara soetusmaksumuses	0	0	-326 361	0	-12 396	-338 757
Kursivahe soetuselt	0	0	-22 398	0	-9 933	-32 331
Aruandeaastal arvestatud kulum	392 493	0	0	79 036	819 195	1 290 724
Müüdnud põhivara akumuleeritud kulum	0	0	0	0	6 624	6 624
Allahindlus*	2 028 117	1 468 637	0	0	0	3 496 754
Kursivahe kulumilt	0	0	0	0	7 661	7 661
Saldod seisuga 31.12.2008						
Soetusmaksumus	13 766 411	8 513 912	1 076 555	395 175	4 737 377	28 489 430
Akumuleeritud kulum	2 843 627	1 468 637	0	325 399	2 134 208	6 771 871
Jääkmaksumus	10 922 784	7 045 275	1 076 555	69 776	2 603 169	21 717 559

* Põhivara allahindluse põhjus oli vara väärtuse langus alla bilansilise jääkmaksumuse. Ümberhindluse aluseks oli ekperthinnang, milles kasutati õiglase väärtuse leidmiseks võrdluse meetodit.

Laenude tagatiseks olevad materiaalsed põhivarad on näidatud lisas nr 8.

Info kapitalirenditingimustel renditud põhivarade kohta on toodud lisas 15.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

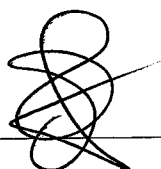
IMG Audit OÜ

Juhatuse liige

LISA 13. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

	Firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Saldod seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	0	896 468	896 468
Akumuleeritud kulum	0	391 794	391 794
Jääkmaksumus	0	504 674	504 674
2007. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	40 400	0	40 400
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-40 400	0	-40 400
Kursivahe soetuselt	0	48	48
Aruandeaastal arvestatud kulum	0	153 519	153 519
Mahakantud põhivara soetusmaksumus		-218 991	-218 991
Mahakantud põhivara kulum	0	-215 847	-215 847
Kursivahe kulumilt	0	16	16
Saldod seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	677 525	677 525
Akumuleeritud kulum	0	329 482	329 482
Jääkmaksumus	0	348 043	348 043
2008. a toimunud muutused			
Kursivahe soetuselt	0	-1 098	-1 098
Aruandeaastal arvestatud kulum	0	90 694	90 694
Kursivahe kulumilt	0	761	761
Saldod seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	0	676 427	676 427
Akumuleeritud kulum	0	419 415	419 415
Jääkmaksumus	0	257 012	257 012

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

VL

IMG Audit OÜ

LISA 14. LÜHI- JA PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laenud seotud osapooltelt (lisa 25)	2 075 737	452 000	1 623 737	0	2009 kuni 2010	0% -15%
Arvelduskrediit	883 232	883 232	0	0	2009	8%
Laenud krediitiasutustelt	37 921 436	3 941 860	24 001 637	9 977 939	aprill 2009 kuni aprill 2017	EURIBOR + 1,4% kuni 3,75%
Kapitalirendi-kohustused (lisa 15)	53 635	53 635	0	0	15.11.2009	5,70%
Laenud muudelt isikutelt	3 535 986	3 535 986	0	0	2009	0%
Kokku	44 470 026	8 866 713	25 625 374	9 977 939		

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Laenud seotud osapooltelt (lisa 25)	3 095 614	1 605 000	1 490 614	0	2008 kuni 2009	0% -15%
Laenud krediitiasutustelt	34 892 355	16 673 189	12 860 565	5 358 601	veeb.2008 kuni sep.2017	EURIBOR + 1,65% kuni 3%
Kapitalirendi-kohustused (lisa 15)	109 043	55 408	53 635	0	nov. 2009	5,7%
Laenud muudelt isikutelt	2 674 865	2 674 865	0	0	2008	0%
Kokku	40 771 877	21 008 462	14 404 814	5 358 601		

Laenude alusvaluutaks on euro, Läti latti või Eesti kroon. Laenude tagatiseks panditud varade kohta on toodud informatsioon lisa 8.

LISA 15. KAPITALIRENT

AS Pindi Kinnisvara kontsern on rentinud kapitalirenditingimustel varasid:

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldod seisuga 31.12.2006			
Jääkmaksumus	174 222	107 838	282 060
2007.a. toimunud muutused			
Aruandeaastal arvestatud kulum	61 490	100 921	162 411
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	307 450	512 564	820 014
Akumuleeritud kulum	-194 718	-505 647	-700 365
Jääkmaksumus	112 732	6 917	119 649
2008.a. toimunud muutused			
Aruandeaastal arvestatud kulum	61 490	6 917	68 407
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	307 450	512 564	820 014
Akumuleeritud kulum	-256 208	-512 564	-768 772
Jääkmaksumus	51 242	0	51 242

Kapitalirendilepingute alusvaluutaks on Eesti kroon ja euro.

LISA 16. KASUTUSRENT

Kontsern kui rentnik:

AS Pindi Kinnisvara kontsern on kasutusrenditingimustel rentinud transpordivahendeid ja kontoriruumid:

	31.12.2008	31.12.2007
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	1 331 810	1 371 881
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	1 510 034	1 992 550

Kontsern kui rendileandaja

AS Pindi Kinnisvara kontsern on kasutusrendi tingimustel välja rentinud kinnisvara:

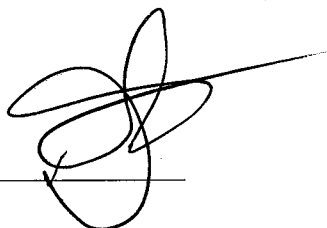
	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 11)	1 970 925	1 662 363

Välja renditud kinnisvara bilansiline maksumus on 31.12.2008 8 100 000 krooni (31.12.2007: 17 000 000 krooni).

LISA 17. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud ettemaksed	70 246	851 457
Võlad tarnijatele	4 126 851	4 631 162
Võlad töövõtjatele	1 517 500	1 629 987
Maksuvõlad	Lisa 4 1 229 656	3 954 093
Intressivõlad	2 237	75 712
Muud võlad	Lisa 18 706 345	2 299 589
Kokku	7 652 835	13 442 000

Juhatus liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

VL

IMG Audit OÜ

LISA 18. MUUD VÕLAD

	Saldo 31.12.2008	Tagasi maksta 12 kuu jooksul
Võlad seotud osapooltele (lisa 25)	263 030	263 030
Muud võlad	443 315	443 315
Kokku	706 345	706 345

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta 12 kuu jooksul
Võlad seotud osapooltele (lisa 25)	1 703 089	1 703 089
Muud võlad	596 500	596 500
Kokku	2 299 589	2 299 589

LISA 19. OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktiate arv (tk)	400	400
Aktia nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Aruandeperioodil ega sellele eelnenud majandusaastal AS Pindi Kinnisvara dividendide ei ole välja kuulutanud ega maksnud.

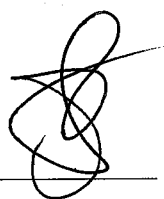
Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a. moodustas 13 021 707 krooni (31.12.2007: 35 798 456 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstud summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 10 287 149 krooni (31.12.2007: 28 280 780 krooni). Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 734 558 krooni (2007: 7 517 676 krooni).

LISA 20. MÜÜGITULU

Aktsielts Pindi Kinnisvara kontserni müügitulu jagunes geograafiliselt aruandeaastal ja sellele eelnenud perioodil järgmiselt:

Müügitulu riikide lõikes	2008		2007	
Eesti	45 270 815	84%	65 982 721	85%
Läti	8 587 994	16%	11 123 646	15%
Leedu	0	0%	198 070	0%
Kokku:	53 858 809	100%	77 304 437	100%

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

KL
IMG Audit OÜ

Lisa 20 jätkub

Aktiaselts Pindi Kinnisvara müügitulu jagunes tegevusalade lõikes aruandeaastal ja sellele eelnenud perioodil järgmiselt:

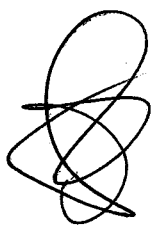
Müügitulu tegevusalade lõikes	2008		2007	
Kinnisvarabüroode tegevus	20 031 613	37%	29 560 141	38%
Enda kinnisvara müük	2 216 655	4%	17 622 138	23%
Hoonete üldpuhastus	7 583 799	14%	8 781 272	11%
Kinnisvarahaldus tasu eest või lepingu alusel	5 056 464	9%	8 734 923	11%
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	11 610 517	22%	5 087 761	7%
Majahoiuteenus	3 986 510	7%	3 298 582	4%
Kinnisvarahooldus	2 566 830	5%	2 091 361	3%
Muud tulud	689 885	1%	1 423 550	2%
Frantsiisitasu	116 536	0%	427 302	1%
Ehitusteenus	0	0%	172 242	0%
Hoonete muu puhastus	0	0%	105 165	0%
Kokku:	53 858 809	100%	77 304 437	100%

LISA 21. MUUD ÄRITULUD

	2008	2007
Reklaamimüük, turundusteenused	178 505	196 203
Projektijuhtimisteenus	223 040	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 11)	0	7 952 652
Saadud leppetrahvid	100 000	0
Muud äritulud	748 320	435 832
Kokku:	1 249 865	8 584 687

LISA 22. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

	2008	2007
Müüdud kinnistute kaubakulu	519 413	13 947 567
Vahendustasud	8 260 023	11 794 795
Kinnisvara hoolduse ja haldusega seotud kulud	10 024 436	7 798 543
Koristusvahendid, tööriistad ja muud hooldusmaterjalid	963 143	1 240 913
Kaubad, väikevahendid, bürootarbed	433 948	740 923
Turunduskulud	1 806 200	4 178 743
Muud kaubad ja teenused	5 954 464	7 812 735
Kahjum varude allahindlusest (lisa 6 ja lisa 7)	1 034 040	0
Kokku:	28 995 667	47 514 219



LISA 23. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	2008	2007
Rendikulu	1 078 687	1 129 258
Kommunaalkulud	411 305	465 927
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	744 787	149 936
Arvutitega seotud kulud	976 597	1 377 335
Sidekulud	609 280	621 916
Pangateenused	43 758	44 793
Lähetuskulud	81 422	238 146
Koolituskulud	238 426	317 209
Esinduskulud	25 921	110 033
Raamatupidamis- ja audiitorkulud	498 416	338 068
Ostetud teenus	803 090	502 170
Muud kulud	4 456 445	6 488 033
Kokku:	9 968 134	11 782 824

LISA 24. MUUD ÄRIKULUD

	2008	2007
Makstud viivised	53 039	66 705
Kulu diskonteerimisest	83 538	52 035
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 11)	11 392 995	4 084 644
Makstud leppetrahvid	0	550 000
Kulu sisendkäibemaksu proportsiooniarvestusest	19 120	515 782
Kahjum valuutakursi muutustest	41 507	4 364
Lootusetud laenud	80 465	0
Muud ärikulud	4 808	39 532
Kokku:	11 675 472	5 313 062

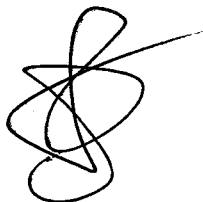
LISA 25. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Seotud osapoolteks loetakse:

- Omanikke;
- Sidusettevõtjaid;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nendega seotud firmad;
- Eelnevas punktis kirjeldatud isikute lähedased perekonnaliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aktsiaseltsi omanikud on:

Pindi Kinnisvara AS omanikeks on ZR Investeeringud OÜ (reg.nr. 10706712, osalus 75%), Kisan Investeeringud OÜ (reg. nr 10707441, osalus 10%), Arctic-Republic OÜ (reg.nr. 11051957, osalus 10%) ja Sukulent OÜ (reg.nr. 11052589, osalus 5%).



Juhatusel liige

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

KL

IMG Audit OÜ

Lisa 25 jätkub

Aktisielts Pindi Kinnisvara on aruandeaastal ja sellele eelnenud aastal ostnud ja müünud teenuseid seotud osapooltelt järgmiselt:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev ja kõrgem juhtkonnaga seotud ettevõtjad	874 159	104 319	1 083 650	316 437
Omanikud	986 272	676 614	2 302 654	273 336
Kokku:	1 860 431	780 933	3 386 304	589 773

Aktisielts Pindi Kinnisvara bilansis on saldod seotud osapooltega järgmised:

	2008		2007	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev ja kõrgem juhtkonnaga seotud ettevõtjad	188 122	0	156 789	1 674 091
Sidusettevõtjad	4 341 791	0	2 566 138	0
Vähemusosa	0	1 623 737	0	0
Omanikud	749	715 030	4 472	2 148 353
Kokku:	4 530 662	2 338 767	2 727 399	3 822 444

2008. a ja 2007. a nõuetes ja kohustustes seotud osapooltega allahindlusi ei ole moodustatud. Aruandeperiood 61 768

2008. ja 2007. aastal seotud osapooltelt saadud laenude maht oli järgmine:

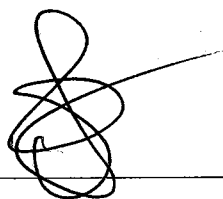
	2008		2007	
	saadud laenud	saadud laenude tagasimaksed	saadud laenud	saadud laenude tagasimaksed
Tegev ja kõrgem juhtkonnaga seotud ettevõtjad	0	-163 440	1 136	-2 500
Omanikud	972 000	-2 525 000	800 000	-400 000
Kokku:	972 000	-2 688 440	801 136	-402 500

2008. ja 2007. aastal seotud osapooltele antud laenude maht oli järgmine:

	2008		2007	
	antud laenud	antud laenude tagasimaksed	antud laenud	antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	-1 440 566	0	-1 555 574	532 376
Tegev ja kõrgem juhtkonnaga seotud ettevõtjad	-17 552	0	-538 216	400 000
Omanikud	0	0	-200 000	229 185
Kokku:	-1 458 118	0	-2 293 790	1 161 561

Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 480 668 krooni (2007.a 816 649 krooni). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kontsernile lahkumishüvitise maksmise kohustust ette nähtud ei ole.

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2008

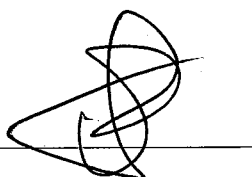
KL

IMG Audit OÜ

LISA 26. KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANDED
BILANSS
(kroonides)

AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA		
Raha	232 140	1 102 488
Nõuded ja ettemaksed	1 346 697	19 822 764
Nõuded ostjate vastu	366 142	802 858
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	31 074
Nõuded grupiettevõtetele	628 781	18 551 318
Muud lühiajalised nõuded	258 439	387 476
Ettemaksed teenuste eest	93 335	50 038
Varud	3 510 000	3 510 000
Müügiootel põhivara	0	9 047 348
KÄIBEVARA KOKKU	5 088 837	33 482 600
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 654 473	4 703 456
Tütarettevõtete aktsiad (soetusmaksumuses)	596 383	596 383
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjaile	4 058 090	4 107 073
Materiaalne põhivara	18 428 366	21 868 801
Hooned ja rajatised	11 716 350	11 716 350
Maa	8 513 912	8 513 912
Muu inventar, sisseseade ja muud (soetusmaksumuses)	3 639 632	2 521 104
Akumuleeritud kulum (miinus)	-5 441 528	-882 565
Immateriaalne põhivara	11 281	82 561
Tarkvara (jääkväärtuses)	11 281	82 561
PÕHIVARA KOKKU	23 094 120	26 654 818
AKTIVA KOKKU	28 182 957	60 137 418

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

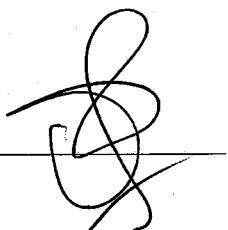
VL

IMG Audit OÜ

Lisa 26 jätkub

PASSIVA	31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Laenukohustused	628 615	12 890 299
Pikaajalise laenukohustuse tagasimaksed järgmisel perioodil	628 615	12 890 299
Võlad ja ettemaksed	5 839 745	30 453 985
Saadud ettemaksed	70 246	16 153 156
Võlad tarnijatele	1 996 711	2 147 496
Võlad gruppettevõtetele	2 816 943	8 102 327
Maksuvõlad	292 034	3 071 371
Võlad töövõtjatele	409 459	434 935
Muud võlad	254 352	544 700
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	6 468 360	43 344 284
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajalised laenukohustused	13 851 128	8 777 166
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendikohustused	13 851 128	8 777 166
PIKAAJALISED KOHUSTUSED	13 851 128	8 777 166
KOHUSTUSED KOKKU	20 319 488	52 121 450
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	400 000	400 000
Reservid	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 575 968	8 265 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 499	-689 605
KOKKU OMAKAPITAL	7 863 469	8 015 968
PASSIVA KOKKU	28 182 957	60 137 418

Juhatuses liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2008

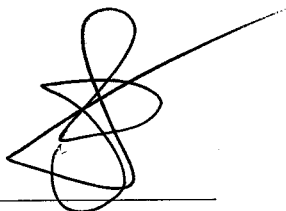



Lisa 26 jätkub

KASUMIARUANNE
(kroonides)

	2008	2007
ÄRITULUD		
Müügitulu	18 674 858	28 750 523
Muud äritulud	7 312 278	974 364
ÄRITULUD KOKKU	25 987 136	29 724 887
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9 859 244	17 112 561
Mitmesugused tegevuskulud	5 930 558	6 531 207
Tööjõu kulud	4 699 137	5 172 563
Palgakulu	3 525 097	3 864 551
Sotsiaalmaksud	1 174 040	1 308 012
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 635 007	890 378
Muud ärikulud	141 949	4 364
ÄRIKULUD KOKKU	25 265 895	29 711 073
Ärikasum (-kahjum)	721 241	13 814
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	5 233	49 329
Intressikulud	-878 973	-754 450
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	0	1 702
Finantstulud ja -kulud kokku	-873 740	-703 419
Kasum (-kahjum) majandustegevusest	-152 499	-689 605
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-152 499	-689 605

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2008

KL

IMG Audit OÜ

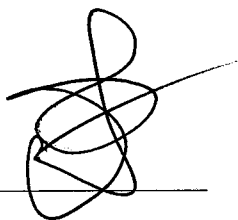
Lisa 26 jätkub

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	721 241	13 814
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 630 243	881 606
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	8 772
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 392 468	-373 505
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus	-26 347 780	-1 007 185
Kokku rahavood äritegevusest	-2 603 828	-476 498
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-1 126 324	-4 320 638
Materiaalse põhivara müük	9 055 144	0
Tütarettevõtete soetus	0	-59 861
Antud laenud	-588 142	-2 124 926
Antud laenude tagasimaksed	456 000	710 488
Saadud intressid	5 233	49 329
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 801 911	-5 745 608
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 906 500	5 400 000
Laenude tagasimaksed	-13 095 958	-992 180
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-87 350
Makstud intressid	-878 973	-754 450
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 068 431	3 566 020
Rahavood kokku	-870 348	-2 656 086
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	1 102 488	3 758 574
Raha ja ekvivalentide muutus	870 348	2 656 086
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	232 140	1 102 488

Juhatus liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2008

KL
IMG Audit OÜ

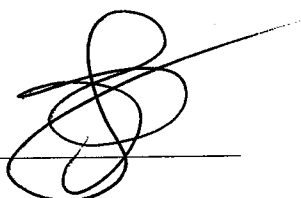
Lisa 26 jätkub
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(kroonides)

	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 01.01.07	400 000	40 000	8 265 573	8 705 573
2007.a. kasum (-kahjum)			-689 605	
Seisuga 31.12.07	400 000	40 000	7 575 968	8 015 968
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-596 383
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				32 112 041
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007				39 531 626
Seisuga 01.01.08	400 000	40 000	7 575 968	8 015 968
2008.a. kasum (-kahjum)			-152 499	
Seisuga 31.12.08	400 000	40 000	7 423 469	7 863 469
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-596 383
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				26 269 938
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008				33 537 024

LISA 27. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Alates 24.03.09. on Pindi Kinnisvara AS omanikuks Realia Group OÜ (reg.nr. 11608791, osalus 100%). Aastal 2009 on plaanis ümberstruktureerida Realia Group OÜ kontserni kuuluvaid ettevõtteid.

Juhatuse liige



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 10. 2009

IMG Audit OÜ

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Pindi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Pindi Kinnisvara konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 6 kuni 35, on kaasatud identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane 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 raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

AS Pindi Kinnisvara konsolideerimisgrupi bilansis on kajastatud ettemaksetena varude eest kulutused summas 1 518 tuhat krooni. Kulude sisust lähtuvalt ei saa nimetatud kulutusi arvata varude koosseisu ja sellest tulenevalt tuleks meie hinnangul nimetatud summa kajastada kuludena 151 tuhat krooni aruandeperioodi kasumiaruandes, 1 367 tuhat krooni jaotamata kasumi vähendamisenä.

Märkustega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus "Märkusega arvamuse avaldamise alus" kirjeldatud asjaolude mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Pindi Kinnisvara konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

14. oktoober 2009

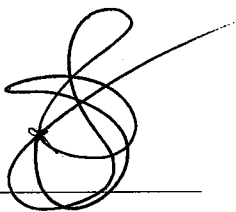
Audiitorühing IMG Audit OÜ nimel


Kersti Libert
Kutsetunnistus nr. 406

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta konsolideeritud kahjum 23 069 433 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

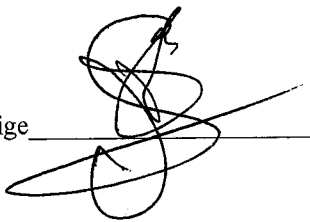
Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku dividende mitte välja kuulutada.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

AS PINDI KINNISVARA KONSOLIDEERIMATA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE

EMTAK kood	Müügitulu tegevusalade lõikes	2008	2007
6831	Kinnisvarabüroode tegevus	17 860 875	25 466 314
6820	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	278 448	1 553 631
7022	Muud tulud	418 999	973 276
7740	Frantsiisitasu	116 536	547 302
Kokku:		18 674 858	28 540 523

Juhatuse liige



Juhatuse liige

