

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus

registrikood: 10223416

tänavatalu nimi, Tartu mnt 16
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: +3726103990

faks: +3726103901

e-posti aadress: haldus@pindi.ee

veebilehe aadress: www.pindi.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Muud nõuded	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2009 aastal oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine. Jätkati laienemist erinevatesse maakondadesse kõikide teenuste osas. Kinnisvaraturu madalseis ei ole oluliselt mõjutanud kinnisvara korrashoiuturgu.

Ettevõtte 2009 aasta majandustegevuse kasum oli suurem, kuid aruandeperioodi lõplikku finantstulemust mõjutas olemasoleva kinnisvara ümberhindamine.

Ehitise allahindlusest lähtuti vara turuväärtusest, mis viidi läbi eksperdi poolt võrreldavate tehingute meetodil.

OÜ Pindi Kinnisvarahaldus on tänases Eesti majanduses arvestades hetke turu olukorda jätkusuutlik ja paindlik ettevõtte.

Kasvanud on nõudlus kvaliteetsema teenuse järele. Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus omab nii halduse- kui hooldusteenuse osutamiseks III astme sertifikaate ja on võimeline osutama tellijate soovil kvaliteetset teenust mis annab teatava eelise turu edasisel hõlmamisel.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus töötajad omavad valdavas osas vastavaid kutsetunnistusi ja piisavat ettevalmistust, et osutada tellijatele keskkonnasõbralikku ja ühiskonna poolt aktsepteeritud tasemele vastavat teenust.

Osaühing Pindi Kinnisvarahalduse emaettevõtte on Aktsiaselts Pindi Kinnisvara.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldusel on kaks tütarettevõtet Hansahaldus OÜ ja Realia Saimnieks SIA.

Ettevõtte omab 15% Concept Building OÜ osadest.

Peamised finantssuhtarvud:

Aasta	2009	2008
Müügitulu (EEK)	21 476 644	22 042 780
Käibe kasv (%)	-3	8
Puhaskasum (EEK)	295 514	258 043
Kasumi kasv (%)	13	21
Puhasrentaablus (%)	1	1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	0,97
Varade puhasrentaablus ROA (%)	6	4
Omakapitali rentaablus ROE (%)	21	23

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2010 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 Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009 majandusaastaaruande lk. 4 - 19 koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 15 juuli 2010.a.

.....

juhatuse liige

Kalev Roosiväli

.....

juhatuse liige

Mart Saldre

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	241 764	185 042	
Nõuded ja ettemaksed	3 224 738	4 027 867	2
Kokku käibevara	3 466 502	4 212 909	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	6 000	36 733	5
Materiaalne põhivara	1 660 593	2 053 335	7
Kokku põhivara	1 666 593	2 090 068	
Kokku varad	5 133 095	6 302 977	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	133 675	1 064 417	9
Võlad ja ettemaksed	2 885 453	3 286 432	10
Kokku lühiajalised kohustused	3 019 128	4 350 849	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	697 719	831 394	9
Kokku pikaajalised kohustused	697 719	831 394	
Kokku kohustused	3 716 847	5 182 243	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 076 734	818 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	295 514	258 043	
Kokku omakapital	1 416 248	1 120 734	
Kokku kohustused ja omakapital	5 133 095	6 302 977	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	21 476 644	22 042 780	14
Muud äritulud	10 419	9 114	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 967 878	-10 741 587	15
Mitmesugused tegevuskulud	-789 085	-667 297	16
Tööjõukulud	-8 824 906	-10 063 035	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-460 756	-153 332	7
Muud ärikulud	-41 034	-116 786	
Ärikasum (-kahjum)	403 404	309 857	
Finantstulud ja -kulud	-107 890	-51 814	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	295 514	258 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	295 514	258 043	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	403 404	309 857	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	460 756	153 332	7
Kokku korrigeerimised	460 756	153 332	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	866 513	-481 940	
Varude muutus	0	30 981	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-400 979	-104 852	
Laekunud intressid	1 216	3 136	
Makstud intressid	-97 173	-231 622	
Kokku rahavood äritegevusest	1 233 737	-321 108	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-68 013	0	7
Antud laenud	-264 585	-1 350	
Antud laenude tagasimaksed	220 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-112 598	-1 350	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-227 550	-521 564	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-883 232	883 232	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-53 635	-55 408	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 064 417	306 260	
Kokku rahavood	56 722	-16 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	185 042	201 240	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 722	-16 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	241 764	185 042	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	818 691	862 691
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	258 043	258 043
31.12.2008	40 000	4 000	1 076 734	1 120 734
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	295 514	295 514
31.12.2009	40 000	4 000	1 372 248	1 416 248

Lisainformatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

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

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse antud laenu, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste väärtpaperitena) kajastatakse väärtpabereid (portfelliinvesteering), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütarettevõtjatesse) ja riigile makstud tagatisraha, mille tagastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütarettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse) kuna nende õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtete osad“ ning osalust omandatud tütarvõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarvõtjatesse“

Nõuded ja ettemaksed**Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks. Kui remondiks on kulutatud rohkem, kui on vahendeid kogutud, kajastatakse summat bilansis muude nõuete

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kulude kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 4 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 4000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Ehitised	50
Masinad ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3

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

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

Rendid

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 muud 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 maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel 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.

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks. Kui remondiks on kulutatud vähem, kui on vahendeid kogutud, kajastatakse summat kohustuse real "muud võlad".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekis jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud omakapitali aruandes.

Seotud osapooled

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a.omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));

- b.tütarettevõtteid;
- c.teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeetevõtte teised tütarettevõtted);
- d.tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osaühing Pindi Kinnisvarahalduse emaeetevõtte on Aktsiaselts Pindi Kinnisvara.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Hooldustasud

Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuuluvad emaeetevõttele Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (reg. kood 10677258), kes koostab ja avalikustab konsolideeritud aastaaruande.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 926 376	2 628 725	3
Muud nõuded	260 363	1 240 627	4
Ettemaksed	37 999	18 134	
Ostjatele esitamata arved	0	140 381	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 224 738	4 027 867	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 038 129	2 628 725	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-111 753	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 926 376	2 628 725	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	209 881	98 176	16
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-98 128	-98 176	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	111 753	0	

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	94 000	94 000	0	0
Intressinõuded	41 151	41 151	0	0
Muud nõuded	125 212	125 212	0	0
Kokku muud nõuded	260 363	260 363	0	0

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	94 000	94 000	0	0
Intressinõuded	22 351	22 351	0	0
Muud nõuded	1 124 276	1 124 276	0	0
Kokku muud nõuded	1 240 627	1 240 627	0	0

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	30 733	6
Muud väärtpaberid	6 000	6 000	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	6 000	36 733	

Muud väärtpaberid soetamise aeg 06.10.2006 a.

Õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Hansahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
Realia Saimnieks SIA	Läti	kinnisvara haldus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Hansahaldus OÜ	0	0	0
Realia Saimnieks SIA	30 733	-30 733	0
Kokku:	30 733	-30 733	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	2 050 061	395 175	352 944	2 798 180
Akumuleeritud kulum	-41 001	-246 363	-304 149	-591 513
Jääkmaksumus	2 009 060	148 812	48 795	2 206 667
Amortisatsioonikulu	-41 001	-79 036	-33 295	-153 332
31.12.2008				
Soetusmaksumus	2 050 061	395 175	352 945	2 798 181
Akumuleeritud kulum	-82 002	-325 399	-337 445	-744 846
Jääkmaksumus	1 968 059	69 776	15 500	2 053 335
Ostud ja parendused	9 491	0	58 522	68 013
Amortisatsioonikulu	-42 714	-65 670	-17 536	-125 920
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-334 836	0	0	-334 836
31.12.2009				
Soetusmaksumus	2 059 552	395 175	411 467	2 866 194
Akumuleeritud kulum	-459 552	-391 069	-354 981	-1 205 602
Jääkmaksumus	1 600 000	4 106	56 486	1 660 592

Ehitis on tagatiseks võetud pangalaenule.

31.12.2009 seisuga kapitalirendi tingimustel renditud masinate ja seadmete jääkmaksumus on 0 krooni, 31.12.2008 seisuga oli 51 242 krooni.

Aruandeperioodil hinnati ehitist alla summas 334 836 krooni seoses vara väärtuse langusega alla tema bilnsilist jääkmaksumust. Allahindlusel lähtuti vara turuväärtusest, mis viidi läbi eksperdi poolt võrreldavate tehingute meetodil.

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	447 202	482 516
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	388 498	447 202
1-5 aasta jooksul	106 716	495 214

Kasutusrendilepingud on sõlmitud kuni 2011 aastani.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen / 6 kuu euribor+2,5% / 22.07.2015	831 394	133 675	697 719	0
Pikaajalised laenud kokku	831 394	133 675	697 719	0
Laenukohustused kokku	831 394	133 675	697 719	0
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen / 6 kuu euribor+2,5% / 22.07.2015	958 944	127 550	831 394	0
Pikaajalised laenud kokku	958 944	127 550	831 394	0
Laenukohustused kokku	958 944	127 550	831 394	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	1 600 000	1 600 000
31.12.2008	1 968 059	1 968 059

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	758 645	1 199 406	
Võlad töövõtjatele	582 733	842 300	
Maksuvõlad	615 995	719 004	11
Muud võlad	928 080	525 722	12
Kokku võlad ja ettemaksed	2 885 453	3 286 432	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	161 295	136 766
Üksikisiku tulumaks	126 943	151 402
Sotsiaalmaks	294 800	409 965
Kohustuslik kogumispension	1 943	12 129
Töötuskindlustusmaksed	31 012	8 742
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	615 995	719 004

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	849	849	0	0
Muud viitvõlad	6 101	6 101	0	0
Muud võlad	921 130	921 130	0	0
Kokku muud võlad	928 080	928 080	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	2 237	2 237	0	0
Muud viitvõlad	35 959	35 959	0	0
Muud võlad	487 526	487 526	0	0
Kokku muud võlad	525 722	525 722	0	0

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks, neid kajastatakse kohustuse real muud võlad.

31.12.2009

kogutud vahendid 913 560

seotud osapooled 7 570 lisa 19

Kokku muud võlad 921 130

31.12.2008

kogutud vahendid 479 956

seotud osapooled 7 570 lisa 19

Kokku muud võlad 487 526

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osa nimiväärtus on 40 000 krooni (31.12.2008 40 000kr).		

Vastavalt Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni. 2008.a. eest dividende makstud pole, 2009.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

Seisuga 31.12.2009 oleks võimalik dividende välja maksta summas 1 084 076 krooni (31.12.2008: 850 620 krooni), dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukulu 288 172 krooni (31.12.2008: 226 114 krooni)

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 476 644	22 042 780
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	21 476 644	22 042 780
Kokku müügitulu	21 476 644	22 042 780
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarahaldus	1 962 538	2 740 026
Kommunaalteenused	5 516 271	4 403 036
Kinnisvarahooldus	4 428 416	2 566 830
Hoonete üldpuhastus	4 269 096	7 583 799
Majahoiteenus	4 203 163	3 986 510
Raamatupidamine	1 097 160	762 579
Kokku müügitulu	21 476 644	22 042 780

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Edasiesitatavad kommunaalteenused	5 522 787	4 380 672
Muud teenused	3 024 701	3 431 846
Seadmete rent	1 000	51
Koristusvahendid, tööriistada ja hooldusmaterjalid	552 823	963 143
Kaubad	271 056	173 409
Väikevahendid	51 452	30 247
Prügiveoteenus	250 956	491 035
Kommunaalkulud	107 888	109 610
Kindlustus	11 944	8 882
Turunduskulud	37 817	15 987
Autodega ja traktoriga seotud kulud	1 135 454	1 136 705
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 967 878	10 741 587

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Üür ja rent	240 000	240 000	
Mitmesugused bürookulud	51 948	55 349	
Lähetuskulud	1 954	1 490	
Koolituskulud	25 389	33 802	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	209 881	98 176	3
Maamaks	1 950	1 950	
Pangateenused	15 331	19 254	
Autokompensatsioon	24 000	23 000	
Raamatupidamise ja audiitorkulud	20 300	37 000	
Esinduskulud	1 885	1 370	
Telefonikulud	88 243	107 461	
Arvutitega seotud kulud	7 600	24 891	
Muud üldhalduskulud	100 604	23 554	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	789 085	667 297	

Lisa 17 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	6 568 921	7 543 539
Sotsiaalmaksud	2 255 985	2 519 496
Kokku tööjõukulud	8 824 906	10 063 035
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	68	86

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-30 733	22 449
Intressitulud	20 015	113 959
Intressikulud	-97 172	-188 222
Intressikulu laenudelt	-97 172	-188 222
Kokku finantstulud ja -kulud	-107 890	-51 814

Lisa 19 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Pindi Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Realia Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	29 799	0	32 208
Tütarettevõtjad	111 866	0	67 282	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	7 570	0	7 570
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 000	0	94 000	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	276 687	514 084	273 080	478 824
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	81 053	0	27 776	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	287 010	270 168

Ettevõtte ei teinud juhatuse liikmetele olulisi soodustusi, samuti puuduvad ettevõttel juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SALDRE	Juhatuse liige	15.07.2010
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	19.07.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna 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.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Taavo Savik
289
IMG Audit OÜ
80
Roosikrantsi 2
02.08.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	02.08.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 076 734
Aruandeaasta kasum (kahjum)	295 514
Kokku	1 372 248
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 372 248
Kokku	1 372 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	9944687	46.30%	Jah
Hoonete üldpuhastus	81211	4269096	19.88%	Ei
Muu puhastustegevus	81291	4203163	19.57%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1962538	9.14%	Ei
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	1097160	5.11%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Pindi Kinnisvara	10677258	Tartu mnt 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6314280
E-posti aadress	aime.uusberg@pindi.ee