

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus

registrikood: 10223416

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6314280, +372 6103990

e-posti aadress: haldus@pindi.ee, aime.uusberg@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Varud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Muud võlad	16
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2011 aastal oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine.

OÜ Pindi Kinnisvarahaldus on jätkusuutlik ja paindlik ettevõte.

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.

Suhtarvud	2011	2010
Müügitulu (Eur)	1 469 873	1 475 530
Käibe kasv (%)	-0,38	7,50
Puhaskasum (Eur)	24 167	46 606
Kasumi kasv (%)	-48	147
Puhasrentaablus (%)	2	3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,25	1,27
Varade puhasrentaablus ROA (%)	5	11
Omakapitali rentaablus ROE (%)	15	34

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	74 528	48 191	
Nõuded ja ettemaksed	247 576	249 783	2
Varud	3 940	3 709	8
Kokku käibevara	326 044	301 683	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	383	383	5
Materiaalne põhivara	128 359	108 766	9
Kokku põhivara	128 742	109 149	
Kokku varad	454 786	410 832	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 944	14 952	11
Võlad ja ettemaksed	247 809	222 633	12
Kokku lühiajalised kohustused	260 753	237 585	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	32 745	36 126	11
Kokku pikaajalised kohustused	32 745	36 126	
Kokku kohustused	293 498	273 711	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 309	87 703	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 167	46 606	
Kokku omakapital	161 288	137 121	
Kokku kohustused ja omakapital	454 786	410 832	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 469 873	1 475 530	15
Muud äritulud	2 332	3 041	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-880 970	-832 935	16
Mitmesugused tegevuskulud	-42 631	-60 281	17
Tööjõukulud	-511 300	-526 912	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 197	-4 958	
Muud ärikulud	-2 674	-5 184	
Ärikasum (kahjum)	24 433	48 301	
Finantstulud ja -kulud	-266	-1 695	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 167	46 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 167	46 606	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	24 433	48 301
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 197	4 958
Kokku korrigeerimised	10 197	4 958
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 207	-42 620
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 261	40 283
Laekunud intressid	1 941	209
Makstud intressid	-2 207	-2 387
Kokku rahavood äritegevusest	33 310	48 744
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 947	-7 593
Antud laenud	0	-19 118
Antud laenude tagasimaksed	18 320	4 446
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 373	-22 265
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 700	10 888
Saadud laenude tagasimaksed	-8 954	-1 874
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 092	-2 754
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 346	6 260
Kokku rahavood	26 337	32 739
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 191	15 452
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 337	32 739
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 528	48 191

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	87 703	90 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	46 606	46 606
31.12.2010	2 556	256	134 309	137 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	24 167	24 167
31.12.2011	2 556	256	158 476	161 288

Lisainformatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi. Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus 2011. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

vastavalt raamatupidamise seaduse §29 lg 1 p1 konsolideeritud aruannet ei koostata. konsolideerivaks üksuseks on emaettevõtja OÜ ZR Investeeringud, Eesti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke ning deposiiti.

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 väärtpaberitena) 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 omakapitaliinstrumentidesse (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 suurusel. 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.

Osulust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana

real „Tütarettevõtete osad“ ning osalust omandatud tütarevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse“

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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 all.

Varud

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 kuluks 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 256 euro. 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 akumulieeritud 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 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitis	50 a.

Masinad ja seadmed	5 a.
Muu materiaalne põhivara	3 a.

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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, 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.

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 tekiks 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 emaettevõtte 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 emaettevõte 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 emaettevõttele Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (reg. kood 10677258), kes koostab ja avalikustab konsolideeritud aastaaruande.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	222 839	213 208	3
Ostjatelt laekumata arved	239 981	228 584	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 142	-15 376	
Muud nõuded	18 681	33 963	7
Laenunõuded	6 008	6 008	
Intressinõuded	3 531	3 081	
Viitlaekumised	8 956	2 885	
Nõuded grupi ettevõtted	0	21 822	
Mitmesugused nõuded	186	167	
Ettemaksed	6 056	2 612	
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 576	249 783	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	239 981	228 584
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 142	-15 376
Kokku nõuded ostjate vastu	222 839	213 208
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-15 376	-7 142
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 632	-22 911
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 866	14 677
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-17 142	-15 376

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1		0
Käibemaks		9 370		10 097
Üksikisiku tulumaks		4 802		4 966
Sotsiaalmaks		21 077		20 414
Kohustuslik kogumispension		282		143
Töötuskindlustusmaksed		1 472		1 410
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		19		2
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		37 023		37 032

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud väärtpaberid	383	383
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	383	383

Muud väärtpaberid soetamise aeg 06.10.2006 a.
Õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11140046	Hansahaldus OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
	Realia Saimnieks SIA	Läti	kinnisvarahaldus	60	60

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
Hansahaldus OÜ	0	0
Realia Saimnieks SIA	0	0

Lisa 7 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	6 008	6 008		
Intressinõuded	3 531	3 531		
Viitlaekumised	8 956	8 956		
Mitmesugused nõuded	186	186		
Kokku muud nõuded	18 681	18 681		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	6 008	6 008		
Intressinõuded	3 081	3 081		
Viitlaekumised	2 885	2 885		
Mitmesugused nõuded	167	167		
Kokku muud nõuded	12 141	12 141		

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks.

Ettevõtte on osades hoonetes teostanud remonte rohkem kui on laekumisi. Laekumata remondirahad on kajastatud viitlaekumiste all.

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	299	299
Müügiks ostetud kaubad	637	3 410
Ettemaksed varude eest	3 004	0
Kokku varud	3 940	3 709

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	131 629	25 256	26 298	183 183
Akumuleeritud kulum	-29 371	-24 994	-22 687	-77 052
Jääkmaksumus	102 258	262	3 611	106 131
Ostud ja parendused	0	6 486	1 107	7 593
Amortisatsioonikulu	-2 633	-1 028	-1 298	-4 959
Muud muutused	1	1	-1	1
31.12.2010				
Soetusmaksumus	131 629	31 742	27 404	190 775
Akumuleeritud kulum	-32 003	-26 021	-23 985	-82 009
Jääkmaksumus	99 626	5 721	3 419	108 766
Ostud ja parendused	11 000	15 603	1 129	27 732
Amortisatsioonikulu	-2 669	-6 333	-464	-9 466
Müügid	0	-1 352	0	-1 352
Ümberklassifitseerimised	0	3 410	0	3 410
Ümberklassifitseerimine varudega	0	3 410	0	3 410
Muud muutused	0	0	-731	-731
31.12.2011				
Soetusmaksumus	142 629	49 403	27 802	219 834
Akumuleeritud kulum	-34 672	-32 354	-24 449	-91 475
Jääkmaksumus	107 957	17 049	3 353	128 359

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
--	------	------

Masinad ja seadmed	1 352	0
Kokku	1 352	0

Ehitis on pangalaenu tagatiseks.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	15 887	24 830
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	9 243	6 820
1-5 aasta jooksul	28 656	0

Kasutusrendilepingud on sõlmitud kuni 2017 aastani.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen / 6 kuu euribor+2,5% / 22.07.2015	35 639	9 380	26 259		Euro	22.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	35 639	9 380	26 259			
Kapitalirendikohustused kokku	10 050	3 564	6 486			
Laenukohustused kokku	45 689	12 944	32 745			
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen / 6 kuu euribor+2,5% / 22.07.2015	44 592	8 954	35 638		Euro	22.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	44 592	8 954	35 638			
Kapitalirendikohustused kokku	6 486	5 998	488			
Laenukohustused kokku	51 078	14 952	36 126			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	107 957	99 636
Masinad ja seadmed	11 163	0
Muu materiaalne põhivara	603	0
Kokku	119 723	99 636

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 680	42 160	
Võlad töövõtjatele	41 198	41 513	
Maksuvõlad	37 023	37 032	4
Muud võlad	111 492	101 357	13
Muud viitvõlad	13 161	6 251	
Muud võlad	98 331	95 106	13
Saadud ettemaksed	2 416	571	
Kokku võlad ja ettemaksed	247 809	222 633	

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	6 251	6 251		
Muud võlad	95 106	95 106		
Kokku muud võlad	101 357	101 357		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	13 161	13 161		
Muud võlad	98 331	98 331		
Kokku muud võlad	111 492	111 492		

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks, summad sisalduvad kohustuse real muud võlad.

Muud võlad :

31.12.2011

kogutud vahendid 92 252

seotud osapooled 5 389 lisa 19

aruandvad isikud 690

Kokku muud võlad 98 331

31.12.2010

kogutud vahendid 94 360

seotud osapooled 746 lisa 19

aruandvad isikud 0

Kokku muud võlad 95 106

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eurot (31.12.2009 2 556 eurot).		

Vastavalt Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 556 eurot. 2010.a. eest dividende makstud pole, 2011.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

Seisuga 31.12.2011 oleks võimalik dividende välja maksta summas 125 195 eurot(31.12.2010: 106 104 eurot), dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukulu 33 280 eurot(31.12.2010: 28 205 eurot)

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 469 873	1 475 530
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 469 873	1 475 530
Kokku müügitulu	1 469 873	1 475 530
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	168 352	173 821
Kommunaalteenused	560 076	502 231
Kinnisvarahooldus	213 456	251 204
Hoonete üldpuhastus	172 115	132 115
Majahoiuteenus	268 474	319 857
Raamatupidamine	86 993	86 783
Muud	407	9 519
Kokku müügitulu	1 469 873	1 475 530

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Edasiesitatavad kommunaalteenused	555 645	500 800
Muud teenused	201 669	201 653
Seadmete rent	98	1 903
Koristusvahendid, tööriistad ja hooldusmaterjalid	31 630	25 776
Kaubad	30 721	28 430
Väikevahendid	1 088	1 675
Prügiveoteenus	432	381
Kommunaalkulud	2 614	2 838
Kindlustus	710	695
Turunduskulud	639	586
Autodega ja traktoriga seotud kulud	54 123	66 647
Muud kulud	1 601	1 551
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	880 970	832 935

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	15 819	15 339
Mitmesugused bürookulud	2 819	3 393
Lähetuskulud	39	103
Koolituskulud	680	962
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 134	22 911
Maamaks	125	125
Pangateenused	1 257	870
Autokompensatsioon	3 777	2 269
Raamatupidamise ja audiitorkulud	1 278	1 170
Esinduskulud	332	146
Telefonikulud	4 850	4 730
Arvutitega seotud kulud	333	664
Muud üldhalduskulud	3 188	7 599
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 631	60 281

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	380 291	392 108
Sotsiaalmaksud	131 009	134 803
Kokku tööjõukulud	511 300	526 911
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	64	58

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1 941	692
Intressikulud	-2 207	-2 387
Intressikulu laenudelt	-2 207	-2 387
Kokku finantstulud ja -kulud	-266	-1 695

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 179	2 342	0
Tütarettevõtjad	0	205	3 502	746
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 296	4 700	15 978	484
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 539	0	6 008	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	29 062	15 830	32 612	18 707
Tütarettevõtjad	0	0	0	1 648
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 973	1 439	4 970
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	93	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	19 208	20 707

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

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART SALDRE	Juhatuse liige	07.06.2012
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	17.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaids. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20 on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaataamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeauditiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika 19, Tallinn

28.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 167
Kokku	158 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 476
Kokku	158 476

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 167
Kokku	158 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 476
Kokku	158 476

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	773532	52.63%	Jah
Muu puhastustegevus	81291	268474	18.27%	Ei
Hoonete üldpuhastus	81211	172115	11.71%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	168352	11.45%	Ei
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	86993	5.92%	Ei
Muu teenindus	96099	407	0.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Pindi Kinnisvara	10677258	Tartu mnt 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6314280
Telefon	+372 6103990
E-posti aadress	haldus@pindi.ee
E-posti aadress	aime.uusberg@pindi.ee