

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Pindi Kinnisvara OÜ

registrikood: 10677258

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6103900

faks: +372 6103901

e-posti aadress: tallinn@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad tarnijatele	16
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	17
Lisa 19 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 20 Turustuskulud	18
Lisa 21 Üldhalduskulud	19
Lisa 22 Tööjõukulud	19
Lisa 23 Muud äritulud	19
Lisa 24 Intressitulud	20
Lisa 25 Intressikulud	20
Lisa 26 Seotud osapooled	20
Lisa 27 Jagunemise mõju bilansile	22
Aruande allkirjad	23

Tegevusaruanne

Pindi Kinnisvara OÜ positsioneerib ennast turul kinnisvaraga seotud täisteenust pakkuva klassikalise kinnisvarabüroona, milline osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele.

Pindi Kinnisvara tegevusaladeks on:

- kinnisvara vahendamine;
- kinnisvara hindamine;
- kinnisvaraanlüüside koostamine;
- luksuskinnisvara vahendamine Realia Luxury kaubamärgi all;
- kinnisvaraalane koolitus ja nõustamine,

2016. aasta ei olnud Pindi Kinnisvara jaoks äriliselt edukas. Kaotati käibes, turuosas ja kasumis. Juhtimises toimusid suured muutused. Juhtimisse naases suuromanik Kalev Roosiväli ja lisajõuna kaasati juhatusse Elari Udam, kellel on pikaajaline kogemus kinnisvarasektoris.

01. augustil 2016 jagunes ettevõtte kolmeks ettevõtteks: Pindi Kinnisvara OÜ (10677258), T16 OÜ (14152305) ja Realia Finants OÜ (14152334). Jagunemise käigus vähenes Pindi Kinnisvara OÜ bilansi 1 507 040 euro võrra.

2016. aasta olulisimateks märksõnadeks olid:

- majandustegevuses hoida tasakaalukat joont tagamaks jätkusuutlikus ning aktsionäre rahuldav puhaskasum;
- korrastada ettevõtte juhtimissüsteem;
- käibe ja kasumimarginaali suurendamiseks tõsta ettevõtte müügipartnerite arvu ja kvaliteeti;
- luua uus kinnisvara on-line keskkond klientidele koos uute teenustega;
- siduda uute andmebaasidega kohalike väikefirmasid, võimaldades neil kasutada Pindi andmebaasi;
- luua uusi innovaatilisi lahendusi kinnisvarateenustes.

Paraku enamus märksõnades toodud eesmärkidest jäid mõõdetavate tulemusteta ja kanduvad edasi aastasse 2017. Hea meel on, et hindamise kvaliteedi osas sai tehtud suuri pingutusi, mille viljad väljenduvad lähemal ajal. Ees seisab ka integratsioon teiste Pindi kaubamärgi all pakutavate teenustega. Eesmärgiks on pakkuda klientidele suuremat lisaväärtust.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2016	2015	Valem
Müügitulu (Euro)	2 478 900	2 779 023	
Puhaskasum (Euro)	-2 352	176 202	
Raha netokäive äritegevusest (Euro)	-17 492	-7 356	
Käibe kasv (%)	-10,8	10,1	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-101,3	134,5	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	39,0	45,1	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-0,1	6,3	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,4	1,3	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	-0,5	8,7	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-1,7	15,5	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	347 560	803 326	2
Nõuded ja ettemaksed	111 311	339 814	3
Kokku käibevarad	458 871	1 143 140	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	8 505	6
Finantsinvesteeringud	0	128	8
Materiaalsed põhivarad	13 599	883 554	9
Immateriaalsed põhivarad	13 175	0	10
Kokku põhivarad	26 774	892 187	
Kokku varad	485 645	2 035 327	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	542 465	12
Võlad ja ettemaksed	326 167	338 008	13
Kokku lühiajalised kohustised	326 167	880 473	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	18 000	18 000	13
Kokku pikaajalised kohustised	18 000	18 000	
Kokku kohustised	344 167	898 473	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	17
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	115 670	932 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 352	176 202	
Kokku omakapital	141 478	1 136 854	
Kokku kohustised ja omakapital	485 645	2 035 327	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 478 900	2 779 023	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 512 005	-1 524 328	19
Brutokasum (-kahjum)	966 895	1 254 695	
Turustuskulud	-417 858	-480 496	20
Üldhalduskulud	-568 949	-752 205	21
Muud äritulud	12 712	173 970	23
Muud ärikulud	-1	-5 596	
Ärikasum (kahjum)	-7 201	190 368	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-5	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-127	-554	
Intressitulud	14 314	18 685	24
Intressikulud	-9 333	-13 612	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 352	194 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 352	194 887	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse §29 lg 1 p1 konsolideeritud aruannet ei koostata. Konsolideerivaks üksuseks on OÜ Realia Group, asukohaga Eesti.

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

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 kajastatakse soetusmaksumuses.

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 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused),

mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksud eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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 ostenud 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	30
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muu inventar	7
Tarkvara	5
Muu immateriaalne põhivara	3

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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 (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügi korraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

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

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha	5 026	5 265
Pangakontod	342 534	798 061
Kokku raha	347 560	803 326

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	96 678	96 678	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 000	3 000	0	0	5
Ettemaksed	11 633	11 633	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 736	1 736	0	0	
Muud makstud ettemaksed	9 897	9 897	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 311	111 311	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	64 689	64 689	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	693	693	0	0	5
Muud nõuded	254 177	254 177	0	0	26
Laenuõuded	243 200	243 200	0	0	
Intressinõuded	10 977	10 977	0	0	
Ettemaksed	20 255	20 255	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 127	6 127	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14 128	14 128	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	339 814	339 814	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	109 999	85 962	
Ostjatelt laekumata arved	104 072	77 869	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjalt laekumata arved	5 677	5 986	26
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	250	2 107	26
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 321	-21 273	
Kokku nõuded ostjate vastu	96 678	64 689	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	143	0	1 790
Käibemaks	0	13 981	0	15 020
Üksikisiku tulumaks	0	3 031	0	6 269
Sotsiaalmaks	0	6 285	0	11 787
Kohustuslik kogumispension	0	267	0	426
Töötuskindlustusmaksed	0	426	0	848
Ettemaksukonto jääk	3 000		693	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 000	24 133	693	36 140

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	8 505	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	8 505	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10223416	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine	100	0

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	31.12.2016
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	8 505	-8 505	0
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 505	-8 505	0

Müüdnud osalused:			
Tütaretevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	100	8 500	-5

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	128	128
31.12.2015	128	128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	128	128
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	128	128
Müük müügihinna või lunastamine	-1	-1
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-127	-127
31.12.2016	0	0

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2014						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	5 244	5 244	66 753	1 364 946
Akumuleeritud kulum	-93 863	-311 286	-2 222	-2 222	-59 216	-466 587
Jääkmaksumus	450 275	437 525	3 022	3 022	7 537	898 359
Ostud ja parendused	0	0	7 234	7 234	7 625	14 859
Amortisatsioonikulu		-22 464	-3 118	-3 118	-3 923	-29 505
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	-159	-159
31.12.2015						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	11 233	11 233	74 045	1 378 227
Akumuleeritud kulum	-93 863	-333 750	-4 095	-4 095	-62 965	-494 673
Jääkmaksumus	450 275	415 061	7 138	7 138	11 080	883 554
Ostud ja parendused	0	0	1 700	1 700	2 256	3 956
Amortisatsioonikulu		-13 104	-3 672	-3 672	-4 795	-21 571
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-108	-108	0	-108
Muud muutused	-450 275	-401 957	0	0	0	-852 232
31.12.2016						
Soetusmaksumus	0	0	11 269	11 269	76 301	87 570
Akumuleeritud kulum	0	0	-6 211	-6 211	-67 760	-73 971
Jääkmaksumus	0	0	5 058	5 058	8 541	13 599

2016. aastal kanti maha varastatud materiaalsed põhivara (arvutid ja arvutisüsteemid) soetusmaksumuses 1 664 eurot.

Seoses ettevõtte jagunemisega 01. augustil 2016 anti jagunemise käigus tekkinud ettevõttele üle Pindi Kinnisvara bilansis olnud maa ja ehitised.

2015. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalsed põhivara soetusmaksumuses 1 578 eurot, mis jagunes põhivara liikide lõikes järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 1 245 ja muu materiaalne põhivara 333.

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	0	-5 148	-5 148
Jääkmaksumus	0	1 243	1 243
Amortisatsioonikulu	0	-1 243	-1 243
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	15 500	0	15 500
Amortisatsioonikulu	-2 325	0	-2 325
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 500	0	15 500
Akumuleeritud kulum	-2 325	0	-2 325
Jääkmaksumus	13 175	0	13 175

2015. aastal kanti maha täielikult amaortiseeritud immateriaalne põhivara soetusmaksumusega 6391 €.

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	15 166	79 664
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	0	1 500
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	0	173 067
Kokku	0	173 067

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	88 194	77 885
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	109 874	38 202
1-5 aasta jooksul	300 867	63 760

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenukohustised kokku	0	0	0	0			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	542 465	542 465	0	0	1,9% + EURIBOR	EUR	25.02.2016
Pikaajalised laenud kokku	542 465	542 465	0	0			
Laenukohustised kokku	542 465	542 465	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	0	450 275
Ehitised	0	415 061
Kokku	0	865 336

Seisuga 31.12.2015 oli seatud objektile Tartu mnt 16, 16D-45, Tallinn hüpoteek summas 1,710 miljonit eurot AS Swedbank kasuks.

Seoses ettevõtte jagunemisega 01. augustil 2016 läks jagunemise käigus tekkinud ettevõttele üle Taru mnt 16 kinnisvara soetamise finantseerimiseks võetud laenukohustus.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	277 074	277 074	0	0	14
Võlad töövõtjatele	11 876	11 876	0	0	15
Maksuvõlad	24 133	24 133	0	0	5
Saadud ettemaksed	10 340	10 340	0	0	
Muud saadud ettemaksed	10 340	10 340	0	0	
Muud võlad	20 744	2 744	18 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	344 167	326 167	18 000	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	251 909	251 909	0	0	14
Võlad töövõtjatele	22 269	22 269	0	0	15
Maksuvõlad	36 140	36 140	0	0	5
Saadud ettemaksed	25 000	25 000	0	0	
Muud saadud ettemaksed	25 000	25 000	0	0	
Muud võlad	20 590	2 590	18 000	0	
Rentnike tagatisrahad	100	100	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	356 008	338 008	18 000	0	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Tarnijatele tasumata arved	154 357	146 267	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	25 382	7 136	26
Muudele seotud isikutele tasumata arved	11 449	5 015	26
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	85 886	93 491	
Kokku võlad tarnijatele	277 074	251 909	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	7 747	15 103
Puhkusetasude kohustis	4 129	7 166
Kokku võlad töövõtjatele	11 876	22 269

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	90 654	882 586
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 664	220 646
Kokku tingimuslikud kohustised	113 318	1 103 232

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 600	25 600
Osade arv (tk)	1	400

2016. aastal reorganiseeriti ettevõtte aktsiaseltsist ümber osaühinguks. Selle käigus asendati 400 aktsiat ühe osaga.

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 478 900	2 744 029	
Läti	0	34 844	
Soome	0	150	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 478 900	2 779 023	
Kokku müügitulu	2 478 900	2 779 023	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Maaklerteenus	1 837 901	1 992 121	
Hindamisteenus	601 675	647 297	
Turuanalüüside tootmine	550	600	
Kindlustuslepingute vahendus	602	1 832	
Juhtimisteenus	17 844	53 101	
Raamatupidamisteenus	0	895	
Renditulu	15 166	79 664	11
Muu müügitulu	5 162	3 513	
Kokku müügitulu	2 478 900	2 779 023	

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Alltöövõtutööd	1 281 969	1 307 171	
Transpordikulud	16 787	6 526	
Koolituskulud	9 463	14 721	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 929	-14 321	
Tööjõukulud	126 374	120 552	22
Litsentsitasud	72 222	80 730	
Muud	7 119	8 949	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 512 005	1 524 328	

Lisa 20 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	2 972	4 707	
Transpordikulud	1 148	804	
Koolituskulud	4 066	128	
Riiklikud ja kohalikud maksud	45 079	38 663	
Tööjõukulud	38 369	65 272	22
Amortisatsioonikulu	2 325	0	10
Reklaamikulu	263 722	255 440	
Alltöövõtt	37 965	21 737	
Muud	22 212	93 745	
Kokku turustuskulud	417 858	480 496	

Lisa 21 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	95 039	80 408	
Energia	17 249	18 685	
Elektrienergia	13 240	12 128	
Soojusenergia	4 009	4 313	
Kütus	0	2 244	
Veevarustusteenused	1 201	1 214	
Transpordikulud	1 184	1 512	
Mitmesugused bürookulud	105 158	148 361	
Lähetuskulud	734	3 430	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 684	7 989	
Tööjõukulud	71 896	87 370	22
Amortisatsioonikulu	21 571	30 907	9, 10
Kulu varade väärtuse langusest	108	0	9
Muud	19 823	47 728	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	232 302	324 601	
Kokku üldhalduskulud	568 949	752 205	

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	177 084	204 870
Sotsiaalmaksud	59 555	68 324
Kokku tööjõukulud	236 639	273 194
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	15
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	13	14
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	4	3

Lisa 23 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	154 796
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 704	2 683
Töötukassa praktikanditoetused	3 409	1 792
Kasum sõiduvahendi kasutusrendi lõpetamisest	6 106	0
Muud	493	14 699
Kokku muud äritulud	12 712	173 970

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	14 273	18 616
Muud intressitulud	41	69
Kokku intressitulud	14 314	18 685

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	5 999	11 867
Muud intressikulud	3 334	1 745
Kokku intressikulud	9 333	13 612

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	23 137	0	6 576
Tütarettevõtjad	0	0	1 938	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 677	2 245	4 048	560
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250	11 449	256 284	5 015

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Investeeringislaen	350 000	0	3%	EUR	30.04.2017
Lühiajaline laen	15 000	15 000	10%	EUR	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Investeeringislaen 1	0	27 200	3%	EUR	17.12.2016
Investeeringislaen 2	87 000	0	3%	EUR	10.03.2017
Lühiajalised investeeringislaenud	310 400	324 100	10%	EUR	Erinevad tähtajad

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Lühiajaline laen	50 200	50 200	0	0	10%	EUR	
Lühiajaline laen							
Tütarettevõtjad							
Laen	0	0	0	120 830			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Lühiajalised investeeringislaenud	357 000	222 000	0	0	10%	EUR	Erinevad tähtajad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Investeeringislaen 1	0	86 800	0	0	3%	EUR	17.12.2016
Laen	0	20 000	0	0	10%	EUR	
Lühiajalised investeeringislaenud							

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	220 298	0	77 346	1 958
Tütarettevõtjad	6 506	11 116	23 207	59 664
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 337	59 979	23 008	26 234
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	149 348	2 952	305 434	46 348

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Seoses ettevõtte jagunemisega 01. augustil 2016 läksid jagunemise käigus tekkinud ettevõttele üle ettevõtte poolt varasemalt antud laenuõuded.

Lisa 27 Jagunemise mõju bilansile

01. augustil 2016 jagunes ettevõtte kolmeks ettevõtteks: Pindi Kinnisvara OÜ (10677258), T16 OÜ (14152305) ja Realia Finants OÜ (14152334). Jagunemise käigus vähenes Pindi Kinnisvara OÜ bilansi maht järgnevalt:

Lanunõuded: 639 300

Intressinõuded: 15 508

Maa: 450 275

Ehitised: 401 957

Varad kokku: 1 507 040

Laenukohustused: 514 015

Jaotamata kasum: 993 025

Kokku kohusutsed ja omakapital: 1 507 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.02.2017

Pindi Kinnisvara OÜ (registrikood: 10677258) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELARI UDAM	Juhatuse liige	22.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	115 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 352
Kokku	113 318
Jaotamine	
Dividendideks	70 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	43 318
Kokku	113 318

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2440126	98.44%	Jah
Peakontorite tegevus	70101	17844	0.72%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15166	0.61%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
REALIA GROUP OÜ	11608791	Eesti	25600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6103900
Faks	+372 6103901
E-posti aadress	tallinn@pindi.ee