

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Aktsiaselts Pindi Kinnisvara

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
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 11 Kasutusrent	17
Lisa 12 Laenukohustused	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 14 Võlad tarnijatele	19
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20
Lisa 17 Aktsiakapital	20
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 19 Müügitulu	21
Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 21 Turustuskulud	22
Lisa 22 Üldhalduskulud	22
Lisa 23 Tööjõukulud	22
Lisa 24 Muud äritulud	23
Lisa 25 Muud ärikulud	23
Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23
Lisa 27 Intressikulud	23
Lisa 28 Seotud osapooled	23
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

Tegevusaruanne

Pindi Kinnisvara positsioneerib ennast turul klassikalise kinnisvarabüroona, kes osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele.

Pindi Kinnisvara tegevusaladeks on:

- kinnisvara vahendamine;
- kinnisvara hindamine;
- kinnisvaraanalüüside koostamine;
- luksuskinnisvara vahendamine Realia Luxury kaubamärgi all;
- kinnisvaraalane koolitus ja nõustamine;
- kinnisvaraobjektide ja vallasvara ost, müük ja rentimine.

2014. aasta oli Pindi Kinnisvara jaoks edukas. Ettevõtte suutis jõudsalt arendada kõiki põhiteenuseid, kinnistades varasematel aastatel välja saavutatud turuliidri positsiooni ja säilitas kõik turuliidri parameetrid: pakkumiste arv, käive, kontorite arv jms. Samuti on ettevõtte turuliider elukondlike analüüside koostamisel.

2014. aasta peamisteks märksõnadeks on:

- investeerisime mobiilsetesse töövahenditesse (tahvelarvutid) ning meie tippmaaklerid said võimaluse täiesti kontorst sõltumatult tegutseda;
- kliendid hindavad igakuiselt alates 2012. aasta augustist meie teenuste kvaliteeti ning selle põhjal arvutame välja soovitusindeksi, mis näitas eelmine aasta väga kõrgeid tulemusi 45-85%;
- suurendasime investeringuid suurklientidega suhetesse, mis tõi kaasa nende tellimuste olulise suurenemise;
- pakkusime kõigi suuremate pankade halbade laenude osakondadele spetsiaalselt nendele loodud teenust ning suurendasime oluliselt antud teenuse müügi käivet.

2015. aasta eesmärkideks on:

- arendada 2013. aastal loodud hindajate andmebaasi;
- luua uus kinnisvara online keskkond klientidele koos uute teenustega;
- siduda uute andmebaasidega kohalike väikefirmasid, võimaldades neil kasutada Pindi andmebaasi;
- luua uusi innovaatilisi lahendusi kinnisvarateenustes;
- luua kinnisvarapakkumiste reitingute süsteem;
- 2012. aastal Venemaa agentidega loodud kontaktide viimine uue IT-lahendusega meie andmebaasiga online seotud keskkonda;
- hakkame mõõtma müügiperioodi objekti tüüpide ja asukohtade ja reitingute lõikes;
- kasvatada turuosa kõikides tegevusvaldkondades;
- saada turuliidriks kommertsinnisvara analüüside koostamises;
- majandustegevuses hoida tasakaalukat joont tagamaks jätkusuutlikus ning aktsionäre rahuldav puhaskasum.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2014	2013	Valem
Müügitulu (Euro)	2 524 449	2 297 281	
Puhaskasum (Euro)	75 131	130 014	
Käibe kasv (%)	9,9	7,2	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-42,2	-55,7	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	40,1	44,3	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	3,0	5,7	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	13,4	11,6	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	1,0	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,5	0,5	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	3,4	6,6	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	7,8	14,7	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	407 403	289 472	2
Nõuded ja ettemaksed	387 020	222 721	3
Kokku käibevara	794 423	512 193	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	27 934	27 934	5
Finantsinvesteeringud	128	292	7
Kinnisvarainvesteeringud	505 204	505 204	8
Materiaalne põhivara	898 359	924 049	9
Immateriaalne põhivara	1 243	3 372	10
Kokku põhivara	1 432 868	1 460 851	
Kokku varad	2 227 291	1 973 044	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	179 030	212 271	12
Võlad ja ettemaksed	517 979	283 689	13
Kokku lühiajalised kohustused	697 009	495 960	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	569 665	591 598	12
Kokku pikaajalised kohustused	569 665	591 598	
Kokku kohustused	1 266 674	1 087 558	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	17
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	857 365	727 351	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 131	130 014	18
Kokku omakapital	960 617	885 486	
Kokku kohustused ja omakapital	2 227 291	1 973 044	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 524 449	2 297 281	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 512 764	-1 280 678	20
Brutokasum (-kahjum)	1 011 685	1 016 603	
Turustuskulud	-395 017	-285 877	21
Üldhalduskulud	-544 921	-479 859	22
Muud äritulud	11 438	2 193	24
Muud ärikulud	-130	-120 049	25
Äri kasum (kahjum)	83 055	133 011	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 293	15 145	26
Intressikulud	-16 217	-18 142	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 131	130 014	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 131	130 014	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	3 017 294	2 741 883	
Muud äritegevuse tulude laekumised	11 430	2 098	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 298 405	-2 176 954	
Väljamaksed töötajatele	-258 985	-251 891	
Makstud ettevõtte tulumaks	-11	-141	
Muud rahavood äritegevusest	-132 440	-169 346	
Kokku rahavood äritegevusest	338 883	145 649	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 757	-5 522	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-280 991	
Antud laenud	-345 200	-51 945	
Antud laenude tagasimaksed	197 045	286 900	
Laekunud intressid	9 329	24 151	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-149 583	-27 407	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	140 044	15 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-195 220	-67 338	
Makstud intressid	-16 193	-18 143	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-71 369	-70 481	
Kokku rahavood	117 931	47 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	289 472	241 711	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	117 931	47 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	407 403	289 472	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 565	2 556	727 351	755 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	130 014	130 014
31.12.2013	25 565	2 556	857 365	885 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	75 131	75 131
31.12.2014	25 565	2 556	932 496	960 617

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel ja rahakäibe aruanne otsesel meetodil.

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 aktsiastest 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 nüüdiseväärtusest. 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 väärtuses, 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivara 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 nüüdisväärtuses, 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.

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

Finantskohustused

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 müügikorraldus) 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 võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset 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 (2013. aastal 21/79) 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 kaupsid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha	13 794	8 716
Pangakontod	393 609	80 886
Üleöö deposiit	0	199 870
Kokku raha	407 403	289 472

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	140 468	140 468	0	0	4
Muud nõuded	231 206	231 206	0	0	
Laenunõuded	215 100	215 100	0	0	
Viitlaekumised	16 106	16 106	0	0	
Ettemaksed	9 095	9 095	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 008	4 008	0	0	
Muud makstud ettemaksed	5 087	5 087	0	0	
Muud nõuded	6 251	6 251	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	387 020	387 020	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	138 022	138 022	0	0	4
Muud nõuded	67 817	67 817	0	0	
Laenunõuded	66 945	66 945	0	0	
Intressinõuded	872	872	0	0	
Ettemaksed	10 281	10 281	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 392	5 392	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 889	4 889	0	0	
Muud nõuded	6 601	6 601	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	222 721	222 721	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	183 033	179 502	
Ostjatelt laekumata arved	148 846	138 052	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	32 876	40 094	28
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 311	1 356	28
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-42 565	-41 480	
Kokku nõuded ostjate vastu	140 468	138 022	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-41 480	-26 105	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	4 118	4 156	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-12 765	-22 530	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	7 562	2 999	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-42 565	-41 480	

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	27 934	27 934	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	27 934	27 934	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10223416	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvara haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine	100	100
11032730	ST Invest OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvarainvesteeringud	76	76

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	8 505	8 505
ST Invest OÜ	19 429	19 429
Kokku	27 934	27 934

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	450	450
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-158	-158
31.12.2013	292	292
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	292	292
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	292	292
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-164	-164
31.12.2014	128	128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	128	128

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	224 330	224 330
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	224 330	224 330
Ostud ja parendused	280 874	280 874
31.12.2013		
Soetusmaksumus	505 204	505 204
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	505 204	505 204
31.12.2014		
Soetusmaksumus	505 204	505 204
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	505 204	505 204

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	6 473
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 644	1 580

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	72 980	72 980	183 586	1 549 515
Akumuleeritud kulum	-93 863	-266 357	-70 965	-70 965	-152 393	-583 578
Jääkmaksumus	450 275	482 454	2 015	2 015	31 193	965 937
Ostud ja parendused	0	0	1 068	1 068	3 534	4 602
Muud ostud ja parendused			1 068	1 068	3 534	4 602
Amortisatsioonikulu	0	-22 465	-1 003	-1 003	-23 022	-46 490
31.12.2013						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	4 449	4 449	133 650	1 431 048
Akumuleeritud kulum	-93 863	-288 822	-2 369	-2 369	-121 945	-506 999
Jääkmaksumus	450 275	459 989	2 080	2 080	11 705	924 049
Ostud ja parendused	0	0	2 931	2 931	6 731	9 662
Muud ostud ja parendused			2 931	2 931	6 731	9 662
Amortisatsioonikulu	0	-22 464	-1 989	-1 989	-10 899	-35 352
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

2014. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalsel põhivara soetusmaksumuses 75 764 eurot, mis jagunes põhivara liikide lõikes järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 2 136 ja muu materiaalne põhivara 73 628.

2013. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalsel põhivara soetusmaksumuses 123 069 eurot, mis jagunes põhivara liikide lõikes järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 69 599 ja muu materiaalne põhivara 53 470.

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	-888	-888
Jääkmaksumus	5 503	5 503
Amortisatsioonikulu	-2 131	-2 131
31.12.2013		
Soetusmaksumus	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	-3 019	-3 019
Jääkmaksumus	3 372	3 372
Amortisatsioonikulu	-2 129	-2 129
31.12.2014		
Soetusmaksumus	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	-5 148	-5 148
Jääkmaksumus	1 243	1 243

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	17 865	25 704
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	505 204	505 204
Muud varad	213 072	218 463
Kokku	718 276	723 667

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	51 509	49 788

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	36 267	9 067	27 200	0	3,3% + EURIBOR	EUR	15.12.2018	
Laen 2	591 598	49 133	542 465	0	1,9% + EURIBOR	EUR	25.02.2016	
Pikaajalised laenud kokku	627 865	58 200	569 665	0				
Muud laenukohustused								
Laenud konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt	120 830	120 830	0	0				28
Muud laenukohustused kokku	120 830	120 830	0	0				
Laenukohustused kokku	748 695	179 030	569 665	0				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	45 333	45 333	0	0	3,3% + EURIBOR	EUR	15.12.2018	
Laen 2	637 706	46 108	591 598	0	1,9% + EURIBOR	EUR	25.02.2016	
Pikaajalised laenud kokku	683 039	91 441	591 598	0				
Muud laenukohustused								
Laenud konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt	120 830	120 830	0	0				28
Muud laenukohustused kokku	120 830	120 830	0	0				
Laenukohustused kokku	803 869	212 271	591 598	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	450 275	450 275
Ehitised	942 729	684 319
Kokku	1 393 004	1 134 594

Objekti Estonia pst 15, Tallinn 1/10 suurusel ehitise mõttelisele osale (bilansiline maksumus 224 tuhat eurot) on sõlmitud pandileping summas 112 tuhat eurot, pandipidajaks on AS Swedbank.

Objektile Tartu mnt 16, 16D-45, Tallinn (bilansiline maksumus 888 tuhat eurot) on seotud hüpoteek summas 1,710 miljonit eurot AS Swedbank kasuks.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	374 697	374 697	0	0	14
Võlad töövõtjatele	19 828	19 828	0	0	15
Maksuvõlad	25 011	25 011	0	0	16
Saadud ettemaksed	6 150	6 150	0	0	
Muud saadud ettemaksed	6 150	6 150	0	0	
Kogutud Estonia pst remondifond	84 887	84 887	0	0	
Rentnike tagatisrahad	7 406	7 406	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	517 979	517 979	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	185 589	185 589	0	0	14
Võlad töövõtjatele	15 887	15 887	0	0	15
Maksuvõlad	27 352	27 352	0	0	16
Saadud ettemaksed	6 860	6 860	0	0	
Muud saadud ettemaksed	6 860	6 860	0	0	
Kogutud Estonia pst remondifond	44 015	44 015	0	0	
Rentnike tagatisrahad	3 986	3 986	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	283 689	283 689	0	0	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tarnijatele tasumata arved	256 897	101 197	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	7 537	6 503	28
Muudele seotud isikutele tasumata arved	16 139	11 090	28
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	94 124	66 799	
Kokku võlad tarnijatele	374 697	185 589	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	12 156	9 867
Puhkusetasude kohustus	7 672	6 020
Kokku võlad töövõtjatele	19 828	15 887

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	538	0
Käibemaks	7 789	12 291
Üksikisiku tulumaks	5 166	4 623
Sotsiaalmaks	10 311	9 221
Kohustuslik kogumispension	377	392
Töötuskindlustusmaksed	828	825
Intress	2	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 011	27 352

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	25 565	25 565
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Aktsiate nimiväärtus on toodud Eesti kroonides, kuna juriidiliselt ei ole aktsiate nimiväärtus erurodesse konverteeritud.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	745 997	677 318
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	186 499	180 047
Kokku tingimuslikud kohustused	932 496	857 365

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 521 883	2 294 226
Läti	66	1 050
Soome	0	280
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 521 949	2 295 556
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	2 500	1 725
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	2 500	1 725
Kokku müügitulu	2 524 449	2 297 281
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Maaklerteenus	1 825 033	1 513 549
Hindamisteenus	635 263	717 241
Turuanalüüside tootmine	2 828	8 618
Juriidiline nõustamine	-300	3 065
Kindlustuslepingute vahendus	0	2 321
Juhtimisteenus	35 182	12 714
Raamatupidamisteenus	5 150	0
Renditulu	17 865	25 704
Muu müügitulu	3 428	14 069
Kokku müügitulu	2 524 449	2 297 281

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Alltöövõtutööd	1 235 659	1 055 600	
Transpordikulud	7 235	6 218	
Koolituskulud	5 023	3 448	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 647	18 374	4
Tööjõukulud	190 539	138 337	23
Litsentsitasud	58 712	55 494	
Muud	6 949	3 207	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 512 764	1 280 678	

Lisa 21 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	9 845	6 524	
Transpordikulud	575	1 776	
Riiklikud ja kohalikud maksud	31 190	33 203	
Tööjõukulud	35 839	24 203	23
Reklaamikulu	245 236	152 426	
Alltöövõtt	32 892	30 516	
Muud	39 440	37 229	
Kokku turustuskulud	395 017	285 877	

Lisa 22 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	53 661	52 121	
Energia	21 179	21 812	
Elektrienergia	15 597	17 136	
Soojusenergia	5 582	4 676	
Transpordikulud	306	316	
Mitmesugused bürookulud	109 034	132 032	
Lähetuskulud	4 991	5 418	
Koolituskulud	1 808	120	
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 577	2 682	
Tööjõukulud	32 979	79 551	23
Amortisatsioonikulu	37 482	48 621	9, 10
Muud	16 439	6 323	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	251 465	130 863	
Kokku üldhalduskulud	544 921	479 859	

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	192 212	182 258
Sotsiaalmaksud	67 145	59 833
Kokku tööjõukulud	259 357	242 091
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	18

Lisa 24 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Töötukassa praktikanditoetused	1 549	2 098
Õigusvastaselt võõrandatud vara kompensatsioon	9 880	0
Muud	9	95
Kokku muud äritulud	11 438	2 193

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	130	49
Optiooni realiseerimisest loobumise tasu	0	120 000
Kokku muud ärikulud	130	120 049

Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-164	-158
Intressitulud	8 457	15 303
Intressitulu hoiustelt	49	111
Intressitulu laenudelt	8 392	15 191
Muud intressitulud	16	1
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 293	15 145

Lisa 27 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	15 697	17 573
Muud intressikulud	520	569
Kokku intressikulud	16 217	18 142

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 926	0	5 119
Tütarettevõtjad	42 975	122 053	32 658	121 880
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	201 007	388	75 253	334
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 311	16 139	1 356	11 090

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	71 038	0	0	0	100 000	100 000
Tütarettevõtjad	41 862	34 851	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 958	27 907	325 000	196 945	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 618	13 158	20 000	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	66 605	0	0	17 200	0	0
Tütarettevõtjad	39 397	43 708	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	39 082	38 539	51 945	269 000	15 000	15 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	149 417	15 198	0	0	0	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (registrikood: 10677258) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KALLEJÄRV	Juhatuse liige	01.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Pindi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 24 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Pindi Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeaudiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika 19, Tallinn

02.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (registrikood: 10677258) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	02.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	857 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 131
Kokku	932 496
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	932 496
Kokku	932 496

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	857 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 131
Kokku	932 496
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	932 496
Kokku	932 496

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2463124	97.57%	Jah
Peakontorite tegevus	70101	35182	1.39%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17865	0.71%	Ei

Sidevahendid

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