

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Pinkeri Sijaitus OÜ

registrikood: 11963836

tänavat/latu nimi, Uus-Sadama 21
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

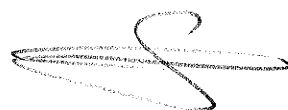
telefon: +372 6444990

e-posti aadress: samuli.sipila@op.fi



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12



Tegevusaruanne

Pinker Sijaitus OÜ esmregistreeriti 07.07.2010 eesmärgiga investeerida läbi sidusettevõtete Eesti kinnisvaraturule. Esimesel, pikemal majandusaastal, soetati osalused kahes Eestis tegutsevas sidusettevõttes. Lõppenud majandusperioodil oli Pinkeri Sijaitus OÜ juhatuse üheliikmeline. Ettevõtte puudusid lepingulised töötajad ja juhatusele tasu maksumat ei ole.

2013. aastal ei planeerita muudatusi juhatuse ega ka ainoosaniku suhtes. Eeldatavalt suurendatakse finantsinvesteeringute mahte ning hoitakse neid tulevase tulu ootuses.

<u>Finantssuhtarvud</u>	<u>01.01.2012 -</u> <u>31.12.2012</u>
Müügitulu	0
Puhaskasum	-64
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0
Likviidsuskordaja (Acid test ratio)	0
ROA %	-0,1
ROE %	-2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja e hapestest = (käibevara – varud) / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Juhatuse liige

Matti Samuli Sipilä

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 13 toodud Pinkeri Sijaitus OÜ 2012. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Pinkeri Sijaitus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatuses liige
Matti Samuli Sipilä



Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 899	1 963	2
Finantsinvesteeringud	1 247	1 247	3
Nõuded ja ettemaksed	1 629	28 951	4
Kokku käibevara	4 775	32 161	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	55 109	0	4
Kokku põhivara	55 109	0	
Kokku varad	59 884	32 161	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	28 853	5
Kokku lühiajalised kohustused	0	28 853	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	56 640	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	56 640	0	
Kokku kohustused	56 640	28 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	752	-2	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64	754	
Kokku omakapital	3 244	3 308	
Kokku kohustused ja omakapital	59 884	32 161	



Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud äritulud	0	1 629	7
Mitmesugused tegevuskulud	-66	-801	8
Muud ärikulud	0	-77	
Ärikasum (kahjum)	-66	751	
Finantstulud ja -kulud	2	3	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-64	754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64	754	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-66	751	
Laekunud intressid	2	0	
Makstud intressid	0	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-64	754	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 247	
Antud laenud	-27 788	-27 322	4
Laekunud intressid	0	-1 629	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 788	-30 198	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	27 788	28 725	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	27 788	28 725	
Kokku rahavood	-64	-719	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 963	2 682	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-64	-719	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 899	1 963	2



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2010	2 556	0	-2	2 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	754	754
31.12.2011	2 556		752	3 308
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556		752	3 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-64	-64
31.12.2012	2 556		688	3 244



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pinker Sijutus OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasiliikunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

* tegev- või kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukorrale otsustele.

* tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedasi pereliikmeid ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 899	1 963
Arvelduskonto Nordea Pangas	1 899	1 963
Kokku raha	1 899	1 963

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2010	0	0
Soetamine	1 247	1 247
31.12.2011	1 247	1 247
31.12.2012	1 247	1 247

Ettevõtte on finantsinvesteeringuna omandanud järgmised osalused -
 FeelHome OÜ 25% osalus, nominaalväärtuses 639 eurot;
 102 Porperty Holding OÜ 23,75% osalus, nominaalväärtuses 608 eurot.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	28 951	28 951		
Laenu nõuded	27 322	27 322		
Intressinõuded	1 629	1 629		
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 951	28 951		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	56 738	1 629	55 109	
Laenu nõuded	55 109		55 109	
Intressinõuded	1 629	1 629		
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 738	1 629	55 109	

Lisa: Nõuded ja ettemaksed, lisainformatsioon

Ettevõtte on andnud endaga seotud ettevõttele 102 Porperty Holding OÜ laenu, millelt 2011 aastal on arvestatud intressi 5% aastas. Laenu on ümber kvalifitseeritud pikajaliseks sihtotstarbeliseks laenuks kinnisvarainvesteeringu soetamiseks ja mille tagastustähtaeg on teadmata ning otses seoses kinnisvara turuväärtuse tõususe.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Emaettevõttelt saadud laen	56 640		56 640	
Pikaajalised laenud kokku	56 640		56 640	
Laenukohustused kokku	56 640		56 640	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Emaettevõttelt saadud laen	28 853	28 853		
Lühiajalised laenud kokku	28 853	28 853		
Laenukohustused kokku	28 853	28 853		

Laen Soomes registreeritud emaettevõttelt (Pinker Sijaitus Oy, y-tunnus 2030197-8) on nn nõudmiseni laen, mille tagasimakse tähtaeg võib, kuid ei pruugi saabuda järgmise 12 kuu sees. Muu info aruande koostajatel puudub.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Pinker Sijaitus OÜ osakapital nimiväärtuses 2 556 eurot kuulub 100% Soomes registreeritud ettevõttele Pinker Sijaitus Oy (y-tunnus: 2030197-8).

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Saadud laenuintressid	0	1 629
Kokku muud äritulud	0	1 629

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Raamatupidamisteenused	66	30
Juriidilised kulud	0	768
Muud	0	3
Kokku mitmesugused tegevuskulud	66	801

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Pinker Sijotus OÜ'l puudusid aruandeperioodil töötajad. Kõik tööd teostati juhatuse liikme enda poolt või osteti sisse lepingulistelt partneritelt.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012
Intressitulud	2
Muud intressitulud	2
Kokku finantstulud ja -kulud	2

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pinker Sijotus Oy
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		56 640		
Sidusettevõtjad	56 738			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	28 853
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			28 951	0

Seotud ettevõtted, kellega teostati esimesel majandusaastal tehinguid, on aruande koostajatele teadaolevalt:

1. Juriidilisest isikust ainuosanik: Pinkeri Sijaitus Oy (y-tunnus: 2030197-8)
2. Juhatuse liikmega seotud ettevõtted: FeelHome OÜ (reg nr: 11967706), 102 Property Holding OÜ (reg nr: 11979116)

Aruande elektroonilised kinnitused

Pinkeri Sijoitus OÜ (registrikood: 11963836) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mairi Konsap	Sisestaja	21.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64
Kokku	688
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	688
Kokku	688

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pinkeri Sijoitus Oy		c/o Sipilä Maisterintie 12 B, 022700 Kauniainen, Soome	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6444990
E-posti aadress	samuli.sipila@op.fi