

01-07-2005

18

Linnu Adamson

KONTROLLITUD

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne 2004

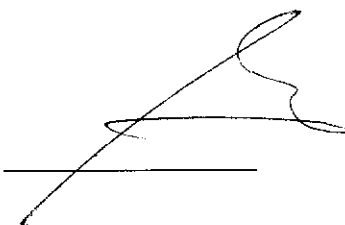
01-07-2005

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp 31. detsember 2004

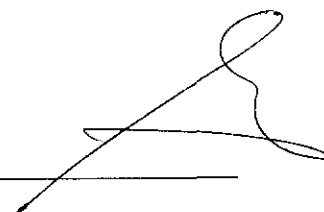
Ärinimi	Pindi Kinnisvarahalduse OÜ
Äriregistri kood	10223416
Aadress	Tallinn, Estonia pst.15
Telefon	6 103 900
Faks	6 103 901
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Mart Saldre
Audiitorkontroll	Mati Nõmmiste- Rimess MRI OÜ



01-07-2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6-7
Kasumiaruanne skeem 1	8
Omakapitali muutuse aruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	11
Lisa 1. Raha ja pangakontod	12
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	12
Lisa 4. Müügitulu	13
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine	14
Lisa 7. Kapitalirent	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16
Osanike nimekiri	17



01-07-2005

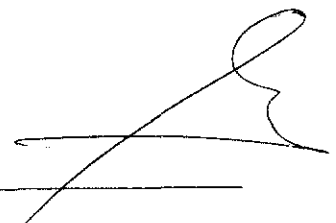
Tegevusaruanne

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ (endine Makrokapital Haldus OÜ) põhitegevuseks oli ja on kinnis- ja vallasvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine ja eripuhastusteenuste osutamine.

Aasta lõpul töötas ettevõttes 81 töötajat. Palgakulu 2004.a. 2 286 409 krooni sh juhatuse liikmetele 47 071 krooni

Nõukogu liikmetele väljamakseid 2004.a. tehtud ei ole.
Pindi Kinnisvarahalduse OÜ emaettevõtteks on Pindi Kinnisvara AS.

Aruandeperioodil suurendas omanik Pindi Kinnisvara AS oma osalust 100%-ni, firma nimi muudeti Pindi Kinnisvarahalduse OÜ-ks.



01-07-2005

Juhatuse deklaratsioon

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

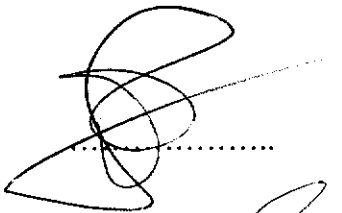
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 15.04.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Pindi Kinnisvarahalduse OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

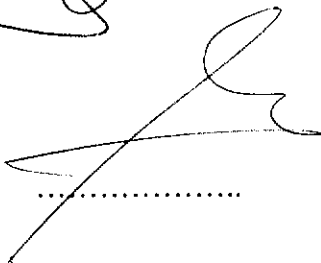
Juhatus kinnitab 2004.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 26.aprillil 2005.a.



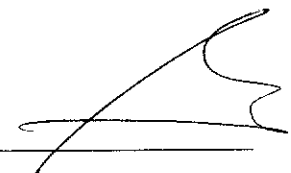
juhatuse liige

Peep Sooman



juhatuse liige

Mart Saldre

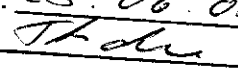


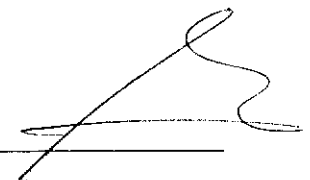
01-07-2005

**Pindi Kinnisvarahalduse OÜ
Bilanss**

Kroonides

		31.12.2004	31.12.2003
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	58 757	123 144
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	908 902	480 231
Ostjatelt laekumata arved		908 902	480 231
Mitmesugused nõuded		53 671	24 827
Nõuded tütar- ja emaeettevõtetele	Lisa 5	26 857	295
Muud lühiajalised nõuded		26 814	24 532
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		8 862	6 850
Maksude ettemaksud	Lisa 3	2 400	2 400
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		6 462	4 450
KÄIBEVARA KOKKU		1 030 192	635 052
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	Lisa 6	799 868	420 302
PÕHIVARA		799 868	420 302
AKTIVA KOKKU		1 830 060	1 055 354

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev: 28.06.05
Allkiri: 
RIMESS MRI

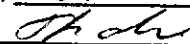


01-07-2005

PASSIVA		Kroonides	
		31.12.2004	31.12.2003
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		267 491	87 247
Tagatiseta võlakohustused		103 750	0
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	Lisa 7	163 741	87 247
Võlad hankijatele		342 348	535 034
Hankijatele tasumata arved		342 348	535 034
Maksuvõlad	Lisa 4	240 332	130 809
Viitvõlad		327 464	84 248
Võlad töövõtjatele		326 514	83 176
Intressivõlad		950	1 072
Muud võlakohustused		6 041	0
Võlad tütar- ja emajäsemetele	Lisa 5	6 041	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		1 183 676	837 338
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		452 827	188 641
Muud laenud krediitiasutustelt	Lisa 7	452 827	188 641
PIKAAJALISED KOHUSTUSED		452 827	188 641
KOHUSTUSED KOKKU		1 636 503	1 025 979
OMAKAPITAL			
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Kohustuslik reserv		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-14 625	57 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)		164 182	-71 948
KOKKU OMAKAPITAL		193 557	29 375
PASSIVA KOKKU		1 830 060	1 055 354

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 28.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI

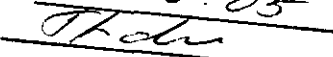
01-07-2005

Kasumiaruanne
Skeem 1

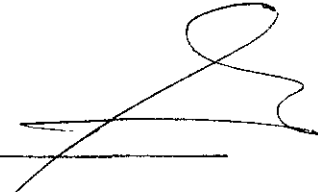
		kroonides	
		2004	2003
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 4	6 155 669	2 653 032
Muud äritulud		10 090	40 020
ÄRITULUD KOKKU		6 165 759	2 693 052
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 001 218	848 271
Mitmesugused tegevuskulud		787 266	466 186
Tööjõukulud		3 017 559	1 373 162
palgakulu		2 286 409	1 031 449
sotsiaalmaksud		731 150	341 713
Põhivara kulum	Lisa 6	165 344	65 267
Muud ärikulud		2 219	180
ÄRIKULUD KOKKU		5 973 606	2 753 066
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		192 153	-60 014
FINANTSTULUD JA -KULUD		-27 971	-11 934
intressikulud		-27 971	-11 805
muud finantstulud ja -kulud		0	-129
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSES		164 182	-71 948
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		164 182	-71 948

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 28.06.05

Allkiri: 

RIMESS MRI



01-07-2005

Omakapitali muutuse aruanne

Kroonides					
01.01.03	40 000	4 000	0	57 323	101 323
Eelmise perioodi kasum			57 323	-57 323	
2003.a. kasum				-71 948	
31.12.03	40 000	4 000	57 323	-71 948	29 375
01.01.04	40 000	4 000	57 323	-71 948	29 375
Eelmise perioodi kasum			-57 323	57 323	
2004.a. kasum				164 182	
31.12.04	40 000	4 000	-14 625	164 182	193 557

Vastavalt Pindi Kinnisvarahalduse OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni. 2003.a. eest dividende makstud pole, 2004.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

Maksimaalne tulumaksukohustus vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena 35 894 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 28.06.05

Allkiri: [Handwritten Signature]

RIMESS MRI

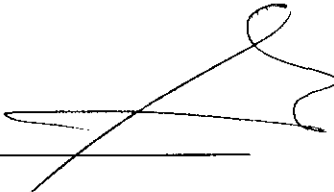
01-07-2005

Rahavoogude aruanne
Kaudne meetod

	kroonides	
	2004	2003
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	192 153	-60 014
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	165 344	65 267
Muud finantstulud ja -kulud	-27 971	-129
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	329 526	5 124
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-428 671	-154 865
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele (+/-)	-20 521	-295
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	-2 282	-22 445
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-2 011	-4 190
Maksuvõlad (+/-)	109 522	44 678
Võlgnevus Hankijatele (+/-)	-192 686	405 601
Ostjate ettemaksed (+/-)	3 750	-3 450
Viitvõlad (+/-)	243 338	30 260
Põhitegevuse genereeritud raha	39 965	300 418
Intressivõlad	-122	-11 805
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	39 843	288 613
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-16 632	-485 569
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-16 632	-485 569
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenu võtmine	100 000	364 732
Laenude tagasimaksed	0	-6 000
Kapitalirendimaksed tasumine	-187 598	-88 843
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-87 598	269 889
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-64 387	72 933
RAHA ALGJÄÄK	123 144	50 212
RAHA LÕPPJÄÄK	58 757	123 144

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Kuupäev: 28.06.05
Allkiri: 

RIMESS MRI



01-07-2005

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ 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. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 4000 krooni ning kasutusajaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid 33,33% aastas, immateriaalne põhivara – 20%.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kasumiaruande skeem

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1, mis võimaldab saada majandustegevuse tulemusest parema ülevaate.

Puhkusetasude reserv

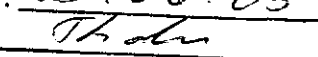
Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on Pindi Kinnisvarahalduse OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Krupsäev: 28.06.05

Allkiri: 

01-07-2005

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Sularaha kassas	3 166	23 394
Pangakontod	55 591	99 750
Kokku	58 757	123 144

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 908 902 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majandusaastal ei tunnistatud nõudeid ostjate vastu lootusetuiks.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

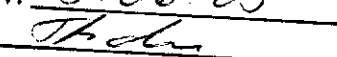
Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 1-3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Kokku	Aasta
575 017	179 908	116 605	37 372	908 902	2004
14 274	241 525	90 142	134 290	480 231	2003

Lisa 3. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

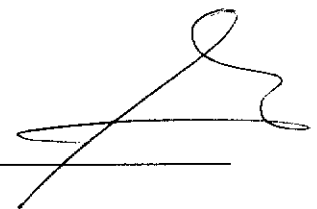
	31.12.2004		31.12.2003	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	39 507	0	30 562
Sotsiaalmaks	0	147 057	0	61 679
Isiku tulumaks	0	43 390	0	34 235
Töötuskindlustusmaks	0	6 241	0	2 721
Ettevõtte tulumaks	2400	0	2400	0
Kogumispension	0	4 137	0	1 612
Kokku	2 400	240 332	2400	130 809

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 28.06.05

Allikiri: 

RIMESS MRI



01-07-2005

Lisa 4. Müügitulu

Realisatsioon tegevusalade lõikes	2004	2003
Haldus- ja hooldusteenus	2 557 716	1 274 091
Kommunaalteenused	106 330	259 822
Puhastus- ja koristusteenused	3 456 980	0
Muud tulud	34 643	1 119 119
Kokku	6 155 669	2 653 032
Realisatsioon riikide lõikes		
Eesti	100%	100%
Kokku	100%	100%

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ tehingud teenuste ja kaupade osas seotud osapooltega

	Saadud laenud	Ostud		Müügid		Seotus
	2004	2004	2003	2004	2003	
Pindi Kinnisvara AS	0	28 581	5 127	298 008	160 371	omanik
ZR Investeeringud	100 000	9 843	0	28 937	4 908	omaniku omanik
M. Saldre	0	0	0	8 242	7 045	juhatuse liige
Makrokapital OÜ	0	0	317 018	0	176 868	omanik
Gildhall AS	0	0	0	0	4 391	OT
K. Roosiväli	0	0	0	0	970	juhatuse liige
Kokku :	100 000	38 424	322 145	335 187	354 553	
Lühiajalised nõuded						
Pindi Kinnisvara AS				295		
Mart Saldre				749		
Kohustused						
Makrokapital OÜ		12890				
Saldo 31.12.2003		12890		1044		
Lühiajalised nõuded						
Pindi Kinnisvara AS				26857		
Mart Saldre				427		
Kohustused						
ZR Investeeringud OÜ	100000	11615				
Pindi Kinnisvara AS		6041				
Saldo 31.12.2004	100000	17656		27284		

2003.a. saadud laenu = 0.

OT – omaniku omanike poolt omatav teine firma.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: 28.06.05

Allkiri: *[Handwritten signature]*

RIMESS MRI

[Handwritten signature]

01-07-2005

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2003	241 891	243 678	485 569
Soetamine	532 528	12 382	544 910
sh kapitalirendiga	528 278	0	528 278
Soetusmaksumus 31.12.2004	774 419	256 060	1 030 479
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	0	65 267	65 267
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	121 384	43 960	165 344
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	121 384	109 227	230 611
Jääkmaksumus 31.12.2003	241 891	178 411	420 302
Jääkmaksumus 31.12.2004	653 035	146 833	799 868

Lisa 7. Kapitalirent

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid

	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	887 518	887 518
Soetusmaksumus 31.12.2003	241 891	485 569
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2004	614 511	799 868
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	203 367	420 302

	31.12.2004	31.12.2003
Kapitalirendivõlgnevus	616 568	275 889
sh tähtajaga kuni 1 aasta	163 741	87 247
1-5 aastat	452 827	188 642
üle 5 aasta		0
	2 004	2 003
Aruandeperioodil tasutud maksed	187 598	88 843
Intressimäär, %	6,5%	6,5%
Aruandeperioodi intressikulu	29 264	11 694

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Koopäev: 28.06.05
Allkiri: *[Handwritten Signature]*
RIMESS MRI

[Handwritten Signature]

01-07-2005

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ Juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta lõpuks kogunenud 164 182 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

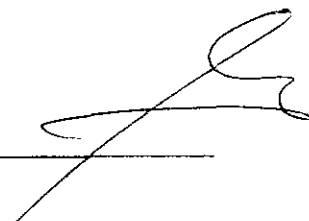
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 164 182 krooni

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Kuupäev: _____

Alikiri: _____

RIMESS MRI



01-07-2005

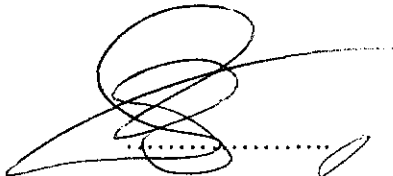
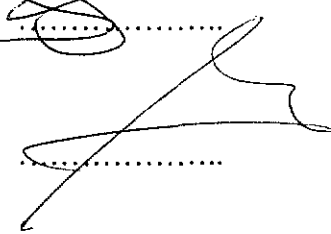
Majandusaasta aruande allkirjad

Pindi Kinnisvarahalduse OÜ juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik Äriühingu juhatuse liikmed.

Allkiri

Ametinimetus

Nimi

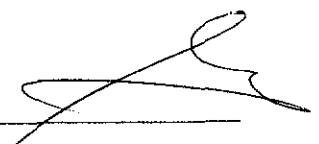



juhatuse liige

Peep Sooman

juhatuse liige

Mart Saldre

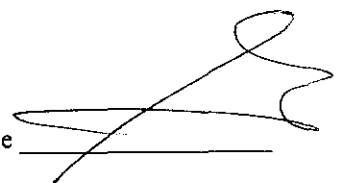


Osanike nimekiri seisuga 31.12.2004

01-07-2005

Pindi Kinnisvara AS
reg.10677258
Estonia pst.15 Tallinn 10141

osalus 100%



01-07-2005

RIMESS MRI OÜAhtri 6a
10151 Tallinn
Tel: +372 626 4500
Fax: +372 626 4501rimess@rimess.ee
www.rimess.eeReg.nr 10384467
KMKR nr. EE100086678**Pindi Kinnisvarahalduse OÜ osanikule
audiitori järeldusotsus**

Oleme kontrollinud Pindi Kinnisvarahalduse OÜ 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Me ei ole auditeerinud Pindi Kinnisvarahalduse OÜ 2003.a raamatupidamise aastaaruannet. Sellest tulenevalt ei ole meil võimalik saada piisavat kinnitust seisuga 31.12.2003.a koostatud bilansi andmete kohta. Seisuga 31.12.2003.a koostatud bilansis kajastatud summad avaldavad mõju 2004.a kasumile ja rahavoogudele.

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelmises lõigus toodud asjaolu võimalik mõju aastaaruandele, kajastab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004.a. bilansi mahuks 1.830.060 krooni ja finantstulemuseks 164.182 krooni kasumit, õigesti ja õiglaselt Pindi Kinnisvarahalduse OÜ majandusaasta tulemit ja rahavoogusid ning finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a.

Tallinnas, 28. juunil 2005.a.

Mati Nõmmiste
Vannutatud audiitorLanno Greenbaum
Vannutatud audiitor