

368638

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
15.07.2009

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus

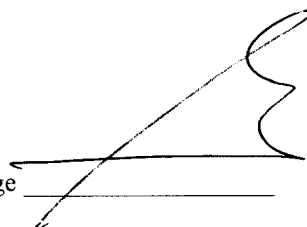
Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008

Ärinimi	Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus
Äriregistri kood	10223416
Aadress	Tartu mnt. 16 10117 Tallinn
e-mail	haldus@pindi.ee
Telefon	+372 6 103 990
Faks	+372 6 103 901
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Mart Saldre
Audiitorkontroll	IMG Audit OÜ

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Maksud	13
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised nõuded.....	13
Lisa 5 Tütarettevõtete osad.....	14
Lisa 6 Muud väärtpaberid.....	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Lühi- ja pikaajalised laenukohustused.....	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, materjal ja teenused.....	16
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud.....	16
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	16-17
Lisa 13 Kasutusrendilepingute kulud.....	17
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	18
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	19
Majandusaasta aruande allkirjad	20



Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2008 aastal oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine. Jätkati laienemist erinevatesse maakondadesse kõikide teenuste osas. Kinnisvaraturu madalseis ei ole mõjutanud kinnisvara korrashoiuturgu. Kasvanud on nõudlus kvaliteetsema teenuse järele. Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus omab nii halduse- kui hooldusteenuse osutamiseks III astme sertifikaate ja on võimeline osutama tellijate soovil kvaliteetset teenust mis annab teatava eelise turu edasisel hõlmamisel.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus töötajad omavad valdavas osas vastavaid kutsetunnistusi ja piisavat ettevalmistust, et osutada tellijatele keskkonnasõbralikku ja ühiskonna poolt aktsepteeritud tasemele vastavat teenust.

Keskmine töötajate arv 2008 aastal oli 138 (2007 aastal 156).

Arvestades osade töötajate osalist töökoormust on töötajate keskmine arv taandades täistööajale 86 (2007 aastal 106). Palgakulu oli 7 543 539 krooni (2007 aastal 7 396 411 krooni), sh. juhatuse liikmele arvestatud brutopalk kokku 270 168 krooni (2007 aastal 246 974 krooni).

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

Osaühing Pindi Kinnisvarahalduse emaettevõtte on Aktsiaselts Pindi Kinnisvara.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldusel on kaks tütarettevõtet Hansahaldus OÜ ja Realia Saimnieks SIA.

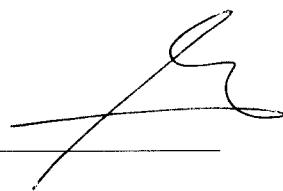
Ettevõtte omab 15% Concept Building OÜ osadest.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (EEK)	22 042 780	20 358 284
Käibe kasv (%)	8	13
Puhaskasum (EEK)	258 043	203 928
Kasumi kasv (%)	21	89
Puhasrentaablus (%)	1	1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,97	0,69
Varade puhasrentaablus ROA (%)	4	3
Omakapitali rentaablus ROE (%)	23	24

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\square \text{ Käibe kasv (\%)} = (\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$
- $\square \text{ Kasumi kasv (\%)} = (\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- $\square \text{ Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square \text{ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\square \text{ ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- $\square \text{ ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$



Raamatupidamise aastaaruanne**Juhatuse deklaratsioon**

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 14.07.2009 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 Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

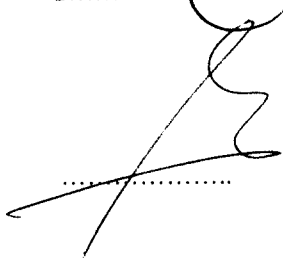
Juhatus kinnitab 2008 majandusaastaaruande lk.4-17 koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 14. juuli 2009.a.



juhatuse liige

Kalev Roosiväli



juhatuse liige

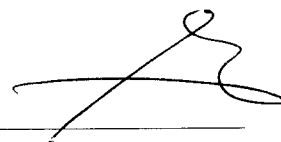
Mart Saldre

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

kl
IMG Audit OÜ

Juhatuse liige

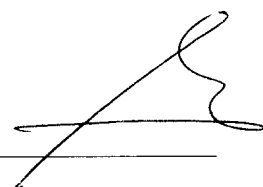


Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		185 042	201 240
Nõuded ja ettemaksed		4 027 867	2 626 647
Nõuded ostjate vastu	2	2 628 725	2 117 805
Ostjatele esitamata arved		140 381	0
Maksude ettemaksud	3	0	1 062
Lühiajalised nõuded	4	1 240 627	209 299
Ettemaksed teenuste eest		18 134	298 480
Varud		0	30 981
Väikevahendid		0	21 416
Ettemaksed varude eest		0	9 565
KÄIBEVARA KOKKU		4 212 909	2 858 868
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		36 733	933 564
Tütarettevõtete osad	5	30 733	8 284
Muud väärtpaberid	6	6 000	6 000
Pikaajalised nõuded	4	0	919 280
Materiaalne põhivara	7	2 053 335	2 206 668
PÕHIVARA		2 090 068	3 140 232
AKTIVA KOKKU		6 302 977	5 999 100
PASSIVA			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	8	1 064 417	1 064 830
Võlad ja ettemaksed		2 163 515	2 511 286
Muud võlad		43 529	21 848
Võlad tarnijatele		556 445	998 366
Maksuvõlad	3	719 004	660 728
Võlad töövõtjatele		842 300	823 455
Intressivõlad		2 237	6 889
Sihotstarbelised kohustused		1 122 917	547 713
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		4 350 849	4 123 830
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	8	831 394	1 012 579
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		831 394	1 012 579
KOHUSTUSED KOKKU		5 182 243	5 136 409
OMAKAPITAL			
Osakapital nominaalväärtuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		818 691	614 764
Aruandeaasta kasum		258 043	203 928
KOKKU OMAKAPITAL		1 120 734	862 691
PASSIVA KOKKU		6 302 977	5 999 100

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

LL
IMG Audit OÜ

Kasumiaruanne
Skeem 1 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
ÄRITULUD			
Müügitulu	9	22 042 780	20 358 284
Muud äritulud		9 114	12 508
ÄRITULUD KOKKU		22 051 894	20 370 791
ÄRIKULUD			
Kaubad, materjal ja teenused	10	9 604 882	7 772 097
Mitmesugused tegevuskulud	11	1 804 002	1 774 794
Tööjõukulud		10 063 035	9 876 584
palgakulu		7 543 539	7 396 411
sotsiaalmaksud		2 519 496	2 480 173
Põhivara kulum	7	153 332	174 324
Muud ärikulud		116 786	135 257
ÄRIKULUD KOKKU		21 742 037	19 733 056
ÄRIKASUM		309 857	637 736
FINANTSTULUD JA -KULUD		-51 814	-433 808
tütarettevõtete osadega seotud finantstulud ja -kulud	5	22 449	-284 603
intressikulud		-188 222	-205 974
muud finantstulud		113 959	56 769
KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST		258 043	203 928
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		258 043	203 928

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

KL

IMG Audit OÜ

Rahavoogude aruanne
Kaudne meetod (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		309 857	637 736
Nõuded ja ettemaksed muutus		-481 940	1 250 330
Varude muutus		30 981	110 145
Võlad ja ettemaksed muutus		48 480	-1 177 805
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-92 622	820 406
INVESTEERIMISTEGEVUSE			
RAHAVOOD			
Põhivara müük		0	10 168
Põhivara soetus	7	0	-8 743
Antud laenud	13	-1 350	-105 143
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-1 350	1 425
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud intressid		3 136	1 183
Makstud intressid		-195 111	-212 641
Makstud viivised		-36 511	-81 054
Arvelduskrediit		883 232	-691 401
Saadud laenud	13	0	800 000
Muude laenude tasumised		-400 000	-400 000
Pangalaenude tasumised	8	-121 564	-116 128
Kapitalirendi maksed		-55 408	-52 345
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		77 774	-752 385
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		-16 198	69 446
RAHA ALGJÄÄK		201 240	131 794
RAHA LÕPPJÄÄK		185 042	201 240

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

IMG Audit OÜ

Omakapitali muutuse aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	614 763	658 763
2007.a puhaskasum	0	0	203 928	203 928
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	818 691	862 691
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	258 043	258 043
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	1 076 734	1 120 734

Vastavalt Osatühist Pindi Kinnisvarahaldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni. 2007.a. eest dividende makstud pole, 2008.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

Seisuga 31.12.2008 oleks võimalik dividende välja maksta summas 850 620 krooni (31.12.2007: 646 766 krooni), dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukulu 226 114 krooni (31.12.2007: 171 925 krooni)

Osakapital koosneb 31.12.2008 ja koosnes 31.12.2007 ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

IMG Audit OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid**

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuuluvad emaettevõttele Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (reg. kood 10677258), mis koostab ja avalikustab konsolideeritud aastaaruande.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse antud laenu, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (portfelliinvesteering), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütarettevõtjatesse) ja riigile makstud tagatisraha, mille tagastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütarettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse) kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kuna ettevõtte kavatseb neid hoida lunastustähtajani.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

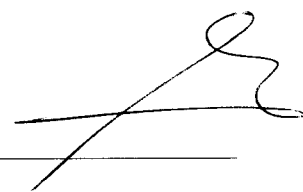
Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

KL

IMG Audit OÜ



Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis, omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtete osad“ ning osalust omandatud tütarevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõtjatesse“

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta.

Osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust kajastatakse netosummana kirjel „Tütarettevõtete osad“.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

KL

IMG Audit OÜ

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 4 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised	2%
- Masinad ja seadmed	20%
- Muu inventar	33,3%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõplikul eemaldamisel kasutusest või ümberklassifitseerimisel “müügiootel põhivaraks”. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust iga varaobjekti kohta eraldi.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, 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 otsekulused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

14. 07. 2009

IMG Audit OÜ

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Sihtotstarbelised nõuded ja kohustused.

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks. Kui remondiks on kulutatud vähem, kui on vahendeid kogutud, kajastatakse summat sihtotstarbelise kohustusena. Kui remonte on tehtud rohkem, kui vahendeid kogutud, kajastatakse summa bilansis sihtotstarbelise nõudena varades.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud omakapitali aruandes.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Hooldustasud

Juhul, kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toiminguteostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on Pindi Kinnisvarahaldus OÜ moodustatud kohustusliku reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Identifitseerimiseks

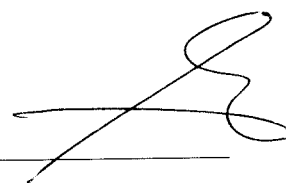
14. 07. 2009

icL

IMG Audit OÜ

- 12 -

Juhatuse liige



Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

Lootusetuks kantud nõuded	1.12.2008	31.12.2007
lootusetud nõuded	98 176	12 562

Lisa 3 Maksud

	31.12.2008	31.12.2007	
Maksuliik	Võlg	Võlg	Ettemaks
Käibemaks	136 766	136 317	0
Sotsiaalmaks	409 965	370 902	0
Kinnipeetud tulumaks	151 402	134 263	0
Töötuskindlustusmaks	8 742	9 147	0
Kogumispension	12 129	10 099	0
Maamaks	0	0	1 062
Kokku	719 004	660 728	1 062

Lisa 4 Lühi-ja pikaajalised nõuded

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 12)	67 282	67 282	0	2009	0%
Muud nõuded	1 165 962	1 165 962	0	2009	0% - 6%
<i>s.h. Riigi Kinnisvara AS</i>	1 002 818	1 002 818	0	2009	6%
Sihtotstarbeline nõue	7 383	7 383	0		
Kokku	1 240 627	1 240 627	0		

	Tagasi maksta				
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 12)	65 932	65 932	0	2008	0%
Muud nõuded	1 023 263	103 983	919 280	2009	0% - 6%
<i>s.h. Riigi Kinnisvara AS</i>	919 280	0	919 280	2009	6%
Sihtotstarbeline nõue	39 384	39 384	0		
Kokku	1 128 579	209 299	919 280		

Muude nõuete all on kajastatud 2006 a.vastavalt lepingule tasutud riigihanke tagatisdeposiit diskonteeritud väärtuses.

Diskontomäär 6% aastas.

Deposiidi nominaalväärtus 1 002 818 krooni. Alusvaluuta on Eesti kroon. Tagatisdeposiit tagastatakse Pindi Kinnisvarahaldus OÜ-le vastavalt lepingule 31.07.2009.

Intressi deposiidilt ei teenita.

Arvutist
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

IMG Audit OÜ

Lisa 5 Tütarettevõtete osad

	Hansahaldus OÜ	Realia Saimnieks SIA	KOKKU
	Eesti	Läti	
Asukoht	Kinnisvara haldus	Kinnisvara haldus	
Põhitegevusala	100	60	
Osaluse % aasta alguses	0	8 284	8 284
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0	22 449	22 449
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	0		
	100	60	
Osaluse % aasta lõpus	0	51 222	
Tütarettevõtte omakapital	0	30 733	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0	30 733	30 733
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0		

Lisa 6 Muud väärtpaberid

	31.12.2008	31.12.2007
Osakud (õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav)	6 000	6 000
Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku	6 000	6 000
Muud väärtpaberid kokku	6 000	6 000

Investeeringu soetamise aeg 06.10.2006.a.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006				
Soetusmaksumus	2 050 061	395 175	352 370	2 797 606
Akumuleeritud kulum	0	177 666	242 067	419 733
Jääkmaksumus	2 050 061	217 509	110 303	2 377 873
2007. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0	8 743	8 743
Müüdud põhivara soetusmaksumuses	0	0	8 168	8 168
Müüdud põhivara akumuleeritud kulum	0	0	2 544	2 544
Amortisatsioonikulu	41 001	68 697	64 626	174 324
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	2 050 061	395 175	352 945	2 798 181
Akumuleeritud kulum	41 001	246 363	304 149	591 513
Jääkmaksumus	2 009 060	148 812	48 796	2 206 668
2008. a toimunud muutused				
Amortisatsioonikulu	41 001	79 036	33 295	153 332
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	2 050 061	395 175	352 945	2 798 181
Akumuleeritud kulum	82 002	325 399	337 445	744 846
Jääkmaksumus	1 968 059	69 776	15 500	2 053 335

Laenu tagatiseks panditud põhivara kohta leiate infot lisast 8 pangalaenud.

Seisuga 31.12.2008 kapitalirendi tingimustel renditud varade bilansiline jääkmaksumus 51 242 krooni,

31.12.2007 seisuga 112 732 krooni, mis on kasutatud identifitseerimiseks

14. 07. 2009

IMG Audit OÜ

Lisa 8 Lühi- ja pikaajalised laenukohustused

	Tagasi maksta				Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	883 232	883 232	0	0	10.07.2009	8% 6 kuu
Pikaajalised pangalaenud	958 944	127 550	831 394	0	22.07.2015	euribor+2,5%
Kapitalirendikohustused	53 635	53 635	0	0	15.11.2009	5,70%
Kokku	1 895 811	1 064 417	831 394	0		

	Tagasi maksta				Tagasimakse tähtaeg	Intressi määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	887 858	887 858	0	0	10.07.2008	7,25-20% 6 kuu
Pikaajalised pangalaenud	1 080 508	121 564	548 087	410 857	22.07.2015	euribor+2,5%
Kapitalirendikohustused	109 043	55 408	53 635	0	15.11.2009	5,70%
Kokku	2 077 409	1 064 830	601 722	410 857		

Kõik lühi- ja pikaajalised laenukohustused on Eesti kroonides või eurodes
Pangalaen võeti Koidu 68B renoveerimistöödeks. Koidu 68B korteriomandile, mille bilansiline väärtus on 1 968 059 krooni, on seatud hüpoteek.

Lisa 9 Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2008	2007
Ehitusteenus	0	172 242
Kinnisvarahaldus	3 502 605	2 627 831
Kommunaalteenused	4 403 036	3 141 839
Kinnisvarahooldus	2 566 830	2 095 778
Hoonete üldpuhastus	7 583 799	8 830 059
Hoonete muu puhastus	0	105 165
Majahoiuteenus	3 986 510	3 385 370
Kokku	22 042 780	20 358 284
Müügitulu riikide lõikes (%)		
Eesti	100,00%	99,97%
Läti	0,00%	0,03%
Kokku	100,00%	100,00%

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

VL

IMG Audit OÜ

- 15 -

Juhatuse liige

Lisa 10 Kaubad, materjal ja teenused

	2008	2007
Edasiesitatavad kommunaalteenused	4 380 672	3 204 667
Muud teenused	3 431 846	2 572 916
Seadmete rent	51	12 005
Koristusvahendid, tööriistad ja muud hooldusmaterjalid	963 143	1 240 913
Kaubad	173 409	113 535
Väikevahendid	30 247	47 554
Prügiveoteenus	491 035	442 209
Valve- ja kommunaalkulud	109 610	128 744
Kindlustus	8 882	9 350
Turunduskulud	15 987	203
Kokku	9 604 882	7 772 097

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Mitmesugused tegevuskulud	1 804 002	1 774 794
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	98 176	12 562
Maamaks	1 950	780
Kantseleikulud	55 349	67 885
Pangateenused	19 254	16 942
Autodega seotud kulud	1 136 705	1 143 782
Autokompensatsioon	23 000	10 000
Raamatupidamis- ja audiitorkulud	37 000	26 800
Rendikulud	240 000	256 800
Esinduskulud	1 370	15 336
Telefonikulud	107 461	133 474
Lähetuskulud	1 490	5 625
Koolituskulud	33 802	30 769
Arvutitega seotud kulud	24 891	20 888
Muud üldhalduskulud	23 554	33 152
Kokku	1 804 002	1 774 794

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtteid);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osaühing Pindi Kinnisvarahalduse emaettevõtte on Aktsiaselts Pindi Kinnisvara.

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

Ettevõtte ei teinud juhatuse liikmetele olulisi soodustusi

Tgastati laen ZR Investeeringud AS-le 400 000 eek, intressiga 20% aastas ning tagastamise tähtajaga 31.03.2008

14. 07. 2009

IMG Audit OÜ

Lisa 12 jätkub

Kaupade ja teenuste ost-müük	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Ema- ja tütarettevõtjad	472 355	273 080	299 711	320 716
Juhatuse liikmed	0	0	0	576
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	27 776	0	47 830
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	472 355	300 856	299 711	369 122
Muud seotud osapooled	0	16 447	56 638	215 806

Antud ja saadud laenud	2008		2007	
	Antud laenud	Saadud laenud	Antud laenud	Saadud laenud
Ema- ja tütarettevõtjad	1 350	0	11 143	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	0	0	800 000
Antud ja saadud laenud kokku	1 350	0	11 143	800 000
Muud seotud osapooled	0	0	94 000	0

Saldod seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded		
Ema-ja tütarettevõtjad	67 282	65 932
Lühiajalised nõuded kokku	67 282	65 932
Muud seotud osapooled	116 351	97 551
 Lühiajalised kohustused		
Ema-ja tütarettevõtjad	39 778	11 515
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	400 000
Lühiajalised kohustused kokku	39 778	411 515
Muud seotud osapooled	0	7 500

Lisa 13 Kasutusrent

	2008	2007
Kulud kasutusrentidest	482 516	558 124

Kasutusrendilepingud on sõlmitud kuni 2011 aastani. Tulevaste perioodide kasutusrendimaksed katkestamatutest perioodidest moodustavad 31.12.08 seisuga 1 510 034 Eesti krooni.
Osaühing Pindi Kinnisvarahaldusel ei ole plaanis kasutada lepingute järgi olemasolevat väljaostuvõimalust

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

14. 07. 2009

kl
IMG Audit OÜ

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Pindi Kinnisvarahaldus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Pindi Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et oleme vastavuses eetikanouetega ning et planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Pindi Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

14. juuli 2009

Auditorühing IMG Audit OÜ nimel

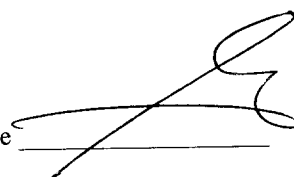


Kersti Liibert
Kutsetunnistus nr. 406

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus juhatus teeb ettepaneku kanda 2008 aasta puhaskasum 258 043 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku dividende mitte välja kuulutada.



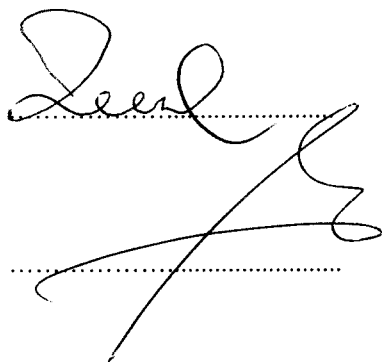
Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus 2008 majandusaasta aruande allkirjastamine

Allkiri

Ametinimetus

Nimi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kalev', written over a horizontal dotted line. Below this, there is another horizontal dotted line with a long, sweeping diagonal stroke crossing it from the bottom left towards the top right.

juhatuse liige

Kalev Roosiväli

juhatuse liige

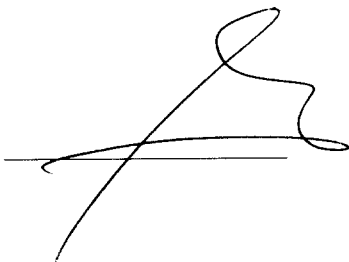
Mart Saldre

Osanike nimekiri seisuga 31.12.2008

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara
reg.10677258
Tartu mnt. 16 Tallinn 10117
Eesti Vabariik

osalus 100% osa nimiväärtus 40 000 Eesti krooni

Juhatuses liige

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned over a horizontal line.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Müügitulu tegevusalade lõikes	EMTAK	EMTAK kood	2008	2007
Ehitusteenus	Muud ehitustööd	4399	0	172 242
Kinnisvarahaldus	Kinnisvarahaldus tasu eest või lepingu alusel	6832	3 502 605	2 627 831
Kommunaalteenused	Hoonehalduse abitegevused	8110	4 403 036	3 141 839
Kinnisvarahooldus	Hoonehalduse abitegevused	8110	2 566 830	2 095 778
Hoonete üldpuhastus	Hoonete üldpuhastus	8121	7 583 799	8 830 059
Hoonete muu puhastus	Hoonete muu puhastus	8122	0	105 165
Majahoiuteenus	Muu puhastustegevus	8129	3 986 510	3 385 370
Kokku			22 042 780	20 358 284

Juhatuse liige

