

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus

registrikood: 10223416

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6314280, +372 6103990

e-posti aadress: haldus@pindi.ee, margit.preegel@pindi.ee, aime.uusberg@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Muud nõuded	14
Lisa 8 Varud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2012 aastal oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine.

OÜ Pindi Kinnisvarahaldus on jätkusuutlik ja paindlik ettevõte.

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.

Osaühing Pindi Kinnisvarahalduse emaettevõte on Aktsiaselts Pindi Kinnisvara.

	2012	2011
Müügitulu (Eur)	1 726 169	1 469 873
Käibe kasv (%)	17,44	-0,38
Puhaskasum (Eur)	401	24 167
Kasumi kasv (%)	-98	-48
Puhasrentaablus (%)	0	2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,14	1,25
Varade puhasrentaablus ROA (%)	0,07	5
Omakapitali rentaablus ROE (%)	0,25	15

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2011 - \text{müügitulu } 2010) / \text{müügitulu } 2010 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2011 - \text{puhaskasum } 2010) / \text{puhaskasum } 2010 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	64 099	74 528	
Nõuded ja ettemaksed	332 470	247 576	2
Varud	12 044	3 940	8
Kokku käibevara	408 613	326 044	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	383	383	5
Materiaalne põhivara	126 545	128 359	9
Kokku põhivara	126 928	128 742	
Kokku varad	535 541	454 786	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 720	12 944	11
Võlad ja ettemaksed	345 513	247 809	12
Kokku lühiajalised kohustused	357 233	260 753	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 619	32 745	11
Kokku pikaajalised kohustused	16 619	32 745	
Kokku kohustused	373 852	293 498	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 476	134 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	401	24 167	
Kokku omakapital	161 689	161 288	
Kokku kohustused ja omakapital	535 541	454 786	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 726 169	1 469 873	14
Muud äritulud	9 619	2 332	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 144 355	-880 970	15
Mitmesugused tegevuskulud	-68 537	-42 631	16
Tööjõukulud	-509 278	-511 300	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 663	-10 197	9
Muud ärikulud	-2 861	-2 674	
Ärikasum (kahjum)	1 094	24 433	
Finantstulud ja -kulud	-693	-266	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	401	24 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	401	24 167	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 094	24 433
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 663	10 197
Kokku korrigeerimised	9 663	10 197
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-91 617	2 207
Varude muutus	-8 104	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	86 725	-3 261
Laekunud intressid	1 100	1 941
Makstud intressid	-1 793	-2 207
Kokku rahavood äritegevusest	-2 932	33 310
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 317	-14 947
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 469	0
Antud laenude tagasimaksed	6 722	18 320
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 126	3 373
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	4 700
Saadud laenude tagasimaksed	-57	-8 954
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 314	-6 092
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 371	-10 346
Kokku rahavood	-10 429	26 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 528	48 191
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 429	26 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 099	74 528

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	134 309	137 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	24 167	24 167
31.12.2011	2 556	256	158 476	161 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	401	401
31.12.2012	2 556	256	158 877	161 689

Lisainformatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus 2012. 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.

vastavalt raamatupidamise seaduse §29 lg 1 p1 konsolideeritud aruannet ei koostata. konsolideerivaks üksuseks on emaettevõtja OÜ ZR Investeeringud, Eesti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

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 väärtpaperitena) kajastatakse väärtpapereid (portfelliinvesteering), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütarettevõtjatesse)

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaaliinstrumentidesse (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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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 tütarvõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finanstulud ja -kulud investeeringutelt tütarvõtjatesse“

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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.

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks. Kui remondiks on kulutatud rohkem, kui on vahendeid kogutud, kajastatakse summat bilansis muude nõuete all, viitlaekumised.

Varud**Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted**

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 256 euro. 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 remondikuluseid 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 256**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitis	50 a.
Masinad ja seadmed	5 a.
Muu materiaalne põhivara	3 a.

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 õiglase 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.

Rendid

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

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

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel 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.

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks. Kui remondiks on kulutatud vähem, kui on vahendeid kogutud, kajastatakse summat kohustuse real "muud kohustused".

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Osaühing Pindi Kinnisvarahalduse emettevõtte on Aktsiaselts Pindi Kinnisvara.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 toimingu teostamise 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.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	294 220	294 220		
Ostjatelt laekumata arved	311 362	311 362		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 142	-17 142		
Muud nõuded	18 749	18 749		
Laenunõuded	3 986	3 986		
Intressinõuded	3 876	3 876		
Viitlaekumised	10 887	10 887		
Ettemaksed	3 856	3 856		
Muud makstud ettemaksed	3 856	3 856		
Mitmesugused nõuded	45	45		
Muud lühiajalised nõuded	15 600	15 600		
Kokku nõuded ja ettemaksed	332 470	332 470		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	222 839	222 839		
Ostjatelt laekumata arved	239 981	239 981		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 142	-17 142		
Muud nõuded	18 495	18 495		
Laenunõuded	6 008	6 008		
Intressinõuded	3 531	3 531		
Viitlaekumised	8 956	8 956		
Ettemaksed	6 056	6 056		
Muud makstud ettemaksed	6 056	6 056		
Mitmesugused nõuded	186	186		
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 576	247 576		

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	308 338	239 981
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-17 142	-17 142
Kokku nõuded ostjate vastu	291 196	222 839
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-17 142	-15 376
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-4 632
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	2 866
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-17 142	-17 142

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1
Käibemaks	10 637	9 370
Üksikisiku tulumaks	4 000	4 802
Sotsiaalmaks	19 893	21 077
Kohustuslik kogumispension	324	282
Töötuskindlustusmaksed	1 286	1 472
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 159	37 023

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud väärtpaberid	383	383
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	383	383

Muud väärtpaberid soetamise aeg 06.10.2006 a.

Õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11140046	Hansahaldus OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
	Realia Saimnieks SIA	Läti	kinnisvarahaldus	60	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
Hansahaldus OÜ	0	0
Realia Saimnieks SIA	0	0
Kokku	0	0

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Realia Saimnieks SIA	60	0	0

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 986	3 986		
Intressinõuded	3 876	3 876		
Viitlaekumised	10 887	10 887		
Kokku muud nõuded	18 749	18 749		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	6 008	6 008		
Intressinõuded	3 531	3 531		
Viitlaekumised	8 956	8 956		
Kokku muud nõuded	18 495	18 495		

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks.

Ettevõtte on osades hoonetes teostanud remonte rohkem kui on laekumisi. Laekumata remondirahad on kajastatud viitlaekumiste all.

Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	1 180	299
Müügiks ostetud kaubad	0	637
Ettemaksed varude eest	10 864	3 004
Kokku varud	12 044	3 940

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	131 629	31 742	27 404	190 775
Akumuleeritud kulum	-32 003	-26 021	-23 985	-82 009
Jääkmaksumus	99 626	5 721	3 419	108 766
Ostud ja parendused	11 000	15 603	1 129	27 732
Amortisatsioonikulu	-2 669	-6 333	-464	-9 466
Müügid	0	-1 352	0	-1 352
Ümberklassifitseerimised	0	3 410	0	3 410
Ümberklassifitseerimine varudega	0	3 410	0	3 410
Muud muutused	0	0	-731	-731
31.12.2011				
Soetusmaksumus	142 629	49 403	27 802	219 834
Akumuleeritud kulum	-34 672	-32 354	-24 449	-91 475
Jääkmaksumus	107 957	17 049	3 353	128 359
Ostud ja parendused	9 000	0	2 317	11 317
Amortisatsioonikulu	-3 033	-4 947	-1 683	-9 663
Müügid	0	-3 469	0	-3 469
Muud muutused	0	1	0	1
31.12.2012				
Soetusmaksumus	151 629	39 652	30 119	221 400
Akumuleeritud kulum	-37 705	-31 018	-26 132	-94 855
Jääkmaksumus	113 924	8 634	3 987	126 545

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	3 957	1 352
Kokku	3 957	1 352

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	18 770	15 887
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	13 650	9 243
1-5 aasta jooksul	39 139	28 656

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen / 6 kuu euribor+2,5%	26 258	9 835	16 423		Euro	22.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	26 258	9 835	16 423			
Kapitalirendikohustused kokku	2 081	1 885	196			
Laenukohustused kokku	28 339	11 720	16 619			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen / 6 kuu euribor+2,5%	35 639	9 380	26 259		Euro	22.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	35 639	9 380	26 259			
Kapitalirendikohustused kokku	10 050	3 564	6 486			
Laenukohustused kokku	45 689	12 944	32 745			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	113 924	107 957
Masinad ja seadmed	4 352	11 163
Muu materiaalne põhivara	369	603
Kokku	118 645	119 723

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	125 743	125 743		
Võlad töövõtjatele	46 503	46 503		
Maksuvõlad	36 159	36 159		
Muud võlad	8 865	8 865		
Muud viitvõlad	8 865	8 865		
Saadud ettemaksed	467	467		
Muud saadud ettemaksed	467	467		
Muud kohustused	127 776	127 776		
Kokku võlad ja ettemaksed	345 513	345 513		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	55 680	55 680		
Võlad töövõtjatele	41 198	41 198		
Maksuvõlad	37 023	37 023		
Muud võlad	13 161	13 161		
Muud viitvõlad	13 161	13 161		
Saadud ettemaksed	2 416	2 416		
Muud saadud ettemaksed	2 416	2 416		
Muud kohustused	98 331	98 331		
Kokku võlad ja ettemaksed	247 809	247 809		

Ettevõtte kogub sihtotstarbelisi vahendeid lepinguliste klientide hoonete remondiks, summad sisalduvad kohustuste real muud kohustused.

Muud kohustused

31.12.2012

kogutud vahendid 127 260
 aruandvad isikud 368
 seotud osapooled 148 lisa 19
 Kokku muud kohustused 127 776

Muud kohustused

31.12.2011

kogutud vahendid 92 252
 aruandvad isikud 690
 seotud osapooled 5 389 lisa 19
 Kokku muud kohustused 98 331

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eurot (31.12.2011 2 556 eurot).		

Vastavalt Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 556 eurot. 2011.a. eest dividende makstud pole, 2012.a. osakapitali suurust muudetud ei ole.

Seisuga 31.12.2012 oleks võimalik dividende välja maksta summas 125 513 eurot(31.12.2011: 125 195 eurot), dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaksukulu 33 364 eurot(31.12.2011: 33 280 eurot)

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 726 169	1 469 873
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 726 169	1 469 873
Kokku müügitulu	1 726 169	1 469 873
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	172 978	168 352
Kommunaalteenused	751 107	560 076
Kinnisvarahoodus	214 032	213 456
Hoonete üldpuhastus	213 236	172 115
Majahoiuteenus	233 726	268 474
Raamatupidamine	84 523	86 993
Muud	56 567	407
Kokku müügitulu	1 726 169	1 469 873

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Edasiesitatavad kommunaalteenused	749 530	555 645
Muud teenused	220 940	201 669
Seadmete rent	0	98
Koristusvahendid, tööriistad ja hooldusmaterjalid	39 384	31 630
Kaubad	51 620	30 721
Väikevahendid	2 730	1 088
Prügiveoteenus	363	432
Kommunaalkulud	3 273	2 614
Kindlustus	708	710
Turunduskulud	378	639
Autodega ja traktoriga seotud kulud	73 878	54 123
Muud kulud	1 551	1 601
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 144 355	880 970

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	16 379	15 819
Mitmesugused bürookulud	1 966	2 819
Lähetuskulud	0	39
Koolituskulud	1 259	680
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	8 134
Maamaks	110	125
Pangateenused	1 251	1 257
Autokompensatsioon	12 338	3 777
Raamatupidamise ja audiitorkulud	1 469	1 278
Esinduskulud	1 220	332
Telefonikulud	5 350	4 850
Arvutitega seotud kulud	789	333
Muud üldhalduskulud	26 406	3 188
Kokku mitmesugused tegevuskulud	68 537	42 631

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	379 748	380 291
Sotsiaalmaksud	129 530	131 009
Kokku tööjõukulud	509 278	511 300
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	61	64

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1 100	1 941
Muud intressitulud	1 100	1 941
Intressikulud	-1 793	-2 207
Intressikulu laenudelt	-1 793	-2 207
Kokku finantstulud ja -kulud	-693	-266

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Pindi Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Realia Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	9 575	0	0	1 179
Tütarettevõtjad	0	148	0	205
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 023	0	7 296	4 700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	9 539	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	31 434	41 364	0
Tütarettevõtjad	0	0	57
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 100	26 708	4 700

2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	29 062	15 830
Tütarettevõtjad	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 973
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	93

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	8 711	19 208
auto kompensatsioon	2 340	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT PREEGEL	Juhatuse liige	30.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

01.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	401
Kokku	158 877
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 877
Kokku	158 877

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	401
Kokku	158 877
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	158 877
Kokku	158 877

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	751107	43.51%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	233726	13.54%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	214032	12.40%	Ei
Hoonete üldpuhastus	81211	213236	12.35%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	172978	10.02%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	84523	4.90%	Ei
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	56567	3.28%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Pindi Kinnisvara	10677258	Tartu mnt 16, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6103990
Telefon	+372 6314280
E-posti aadress	haldus@pindi.ee
E-posti aadress	aime.uusberg@pindi.ee
E-posti aadress	margit.preegel@pindi.ee