

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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

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 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Kasutusrent	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Võlad tarnijatele	19
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 16 Osakapital	19
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 18 Müügitulu	20
Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 20 Üldhalduskulud	21
Lisa 21 Tööjõukulud	22
Lisa 22 Muud äritulud	22
Lisa 23 Muud ärikulud	22
Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22
Lisa 25 Intressikulud	23
Lisa 26 Seotud osapooled	23

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2013 aastal oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine.

OÜ Pindi Kinnisvarahaldus on jätkusuutlik ja paindlik ettevõtte.

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.

2013. aasta peamiseks eesmärgiks oli ettevõtte jätkusuutlik areng, konkurentsivõime tõstmine ja kasumlikkuse kasv. Keskenduti teenuste kvaliteedi parandamisele, eesmärgiga hoida seniseid ja võita uusi kliente. 2013. aasta saavutuseks on, et püstiti üleeestilises konkurentsisis ja võideti AS-i Eesti Post ning Maksu- ja Tolliameti puhastusteenuse riigihanked.

2014. aastal on plaanis jätkata senist suunda. Lisaeesmärgiks on läbi osakondadesisese töökorralduse reorganiseerimise efektiivsuse suurendamine.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud 2013. aastal olid järgmised:

Näitaja	2013	2012	Valem
Müügitulu (Euro)	1 821 492	1 726 169	
Puhaskasum (Euro)	10 236	401	
Käibe kasv (%)	5,5	17,4	(aruandeaasta müügitulu – eelmise aasta müügitulu) / eelmise aasta müügitulu * 100
Kasumi kasv (%)	254 korda	-98,3	(aruandeaasta puhaskasum – eelmise aasta puhaskasum) / eelmise aasta puhaskasum * 100
Brutokasumi määr (%)	7,0	5,0	brutokasum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus (%)	8,1	0,0	puhaskasum / müügitulu * 100
Rahakäibe määr (%)	-15,8	1,4	raha netokäive äritegevusest / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2	1,1	käibevara / lühiajalised kohustused
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	-0,1	0,1	raha netokäive äritegevusest / lühiajalised kohustused
ROA (%)	2,0	0,1	puhaskasum / varad kokku * 100
ROE (%)	6,0	0,3	puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	37 399	64 099	2
Nõuded ja ettemaksed	353 135	343 334	3
Varud	17	1 180	5
Kokku käibevara	390 551	408 613	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	383	383	7
Materiaalne põhivara	114 622	126 545	8
Kokku põhivara	115 005	126 928	
Kokku varad	505 556	535 541	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 307	11 868	9
Võlad ja ettemaksed	317 209	345 365	12
Kokku lühiajalised kohustused	327 516	357 233	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 115	16 619	9
Kokku pikaajalised kohustused	6 115	16 619	
Kokku kohustused	333 631	373 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 877	158 476	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 236	401	17
Kokku omakapital	171 925	161 689	
Kokku kohustused ja omakapital	505 556	535 541	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 821 492	1 726 169	18
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 694 420	-1 640 631	19
Brutokasum (-kahjum)	127 072	85 538	
Turustuskulud	-278	-378	
Üldhalduskulud	-115 464	-90 824	20
Muud äritulud	4 160	9 619	22
Muud ärikulud	-4 937	-2 861	23
Ärikasum (kahjum)	10 553	1 094	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	300	1 100	24
Intressikulud	-705	-1 793	25
Muud finantstulud ja -kulud	87	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 236	401	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 236	401	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	2 229 411	2 008 211	
Muud äritegevuse tulude laekumised	3 297	9 132	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 630 356	-1 396 320	
Väljamaksed töötajatele	-515 241	-506 103	
Laekunud intressid	1	0	
Muud rahavood äritegevusest	-107 153	-91 133	
Kokku rahavood äritegevusest	-20 041	23 787	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-13 580	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	5 600	487	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	2 022	
Laekunud intressid	0	755	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 601	-10 316	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-19 897	-14 138	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 658	-7 969	
Makstud intressid	-705	-1 793	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 260	-23 900	
Kokku rahavood	-26 700	-10 429	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 099	74 528	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 700	-10 429	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 399	64 099	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 236	10 236
31.12.2013	2 556	256	169 113	171 925

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse §29 lg 1 p1 konsolideeritud aruannet ei koostata. Konsolideerivaks üksuseks on OÜ Realia Group, asukohaga Eesti.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses uue tarkvara kasutuselevõtuga tehti info kajastamises ka rida muudatusi. Enamus muudatustest on tehtud bilansi rea siseselt, kuid lisaks on tehtud ka mõned bilansi ridade vahelised ümberliigitamised.

Bilansiridade vahel on tehtud järgmised ümberklassifitseerimised

- 1) Varude all kajastatud ettemaksed tõesteti ümber Nõuete ja ettemaksete alla reale "ettemaksed teenuste eest".
- 2) Seotud osapooltelt saadud laenuid tõsteti Võlgade ja ettemaksete alt Laenukohustuste alla.

Nõuete ja ettemaksete grupis on tehtud järgmised muudatused:

- 1) Viitlaekumistena kajastatud nõuded majade omanike vastu tõsteti ümber reale "Nõuded ostjate vastu".
- 2) Tulevaste perioodide kulu real kajastatud nõuded Tallinna Linnakantselei vastu tõsteti ümber reale "Muud nõuded".

Võlgade ja ettemaksete grupis on tehtud järgmised muudatused:

- 1) Real "Võlad tarnijatele" kajastatud võlad majade omanike vastu tõsteti reale "Kogutud valitsemismajade vahendid".
- 2) Arvestatud kuid väljamaksmata töötasult kinni peetud maksud (tulumaks, kohustuslik pensionikindlustus ja töötuskindlustus) tõsteti ralt "Võlad töövõtjatele" reale "Maksuvõlad".
- 3) Real "Saadud ettemaksed" kajastatud majanduskulu võlgnevus tõsteti reale "Võlad aruandvatele isikutele".

Materiaalse põhivara grupis on tehtud järgmised muudatused (selle grupi summalised muudatused on välja toodud vastavas lisas):

- 1) Arvutid ja arvutisüsteemid tõsteti grupist "Muu materiaalne põhivara" grupi "Masinad ja seadmed" alagruppi "Arvutid ja arvutisüsteemid".
- 2) Muud seadmed tõsteti grupist "Muu materiaalne põhivara" grupi "Masinad ja seadmed" alagruppi "Muud masinad ja seadmed".

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Varud (ettemaksed varude eest)	12 044	-10 864	1 180
Nõuded ja ettemaksed	332 470	10 864	343 334
sh. 1) Nõuded ostjate vastu	294 220	10 887	305 107
2) Viitlaekumised	10 887	-10 887	0
3) Tulevaste perioodide kulud	3 856	-140	3 716
4) Ettemaksed teenuste eest	0	10 864	10 864
5) Muud nõuded	15 600	140	15 740
Laenukohustus	11 720	148	11 868
Võlad ja ettemaksed	345 513	-148	345 365
sh. 1) Võlad tarnijatele	125 743	-32 668	93 075
2) Võlad töövõtjatele	46 503	-5 067	41 436

3) Maksuvõlad	36 159	5 067	41 226
4) Saadud ettemaksed	467	-94	373
5) Võlad aruandvatele isikutele	368	94	462
6) Kogutud valitsemismajade vahendid	127 260	32 668	159 928
7) Muud kohusutsed (seotud osapooled)	148	-148	0

Raha

Bilansis raha kirjel ja rahakäibe aruandes kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks). Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtja tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivatele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 300**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Transpordivahendid	5
IT seadmed	3
Muud masinad ja sedmed	5
Muu materiaalne põhivara	5

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Rendid

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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustusel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Kui reservkapital saavutab suuruse 1/10 osakapitalist lõpetatakse puhaskasumist eraldiste moodustamine. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetset mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha	841	2 673
Pangakontod	36 558	61 426
Kokku raha	37 399	64 099

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	325 312	325 312	0	0	4
Muud nõuded	8 161	8 161	0	0	
Laenunõuded	3 986	3 986	0	0	
Intressinõuded	4 175	4 175	0	0	
Ettemaksed	19 635	19 635	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 608	2 608	0	0	
Muud makstud ettemaksed	17 027	17 027	0	0	
Arveldused aruandvate isikutega	27	27	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	353 135	353 135	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	305 107	305 107	0	0	4
Muud nõuded	7 862	7 862	0	0	
Laenunõuded	3 986	3 986	0	0	
Intressinõuded	3 876	3 876	0	0	
Ettemaksed	14 580	14 580	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 716	3 716	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 864	10 864	0	0	
Arveldused aruandvate isikutega	45	45	0	0	
Muud nõuded	15 740	15 740	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	343 334	343 334	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	338 824	322 249	
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	314 160	306 450	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	24 159	14 016	26
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	505	1 783	26
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 512	-17 142	
Kokku nõuded ostjate vastu	325 312	305 107	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-17 142	-17 142	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	3 622	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2 603	0	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 611	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-13 512	-17 142	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	17	1 180
Kokku varud	17	1 180

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11140046	Hansahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	0

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Hansahaldus OÜ	100	1	1

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2011	383	383
31.12.2012	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2012	383	383
31.12.2013	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383

Osade soetamise aeg 06.10.2006 a.

Õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2011							
Soetusmaksumus	142 629	43 293	0	6 110	49 403	27 802	219 834
Akumuleeritud kulum	-34 672	-26 580	0	-5 774	-32 354	-24 449	-91 475
Jääkmaksumus	107 957	16 713	0	336	17 049	3 353	128 359
Ostud ja parendused	9 000	0	258	2 059	2 317	0	11 317
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	9 000						9 000
Muud ostud ja parendused		0	258	2 059	2 317	0	2 317
Amortisatsioonikulu	-3 033	-4 846	-366	-669	-5 881	-748	-9 662
Ümberklassifitseerimised	0	0	700	970	1 670	-1 670	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	700	970	1 670	-1 670	0
Muud muutused	0	-3 469	0	0	-3 469	0	-3 469
31.12.2012							
Soetusmaksumus	151 629	33 541	10 321	15 823	59 685	10 086	221 400
Akumuleeritud kulum	-37 705	-25 143	-9 729	-13 127	-47 999	-9 151	-94 855
Jääkmaksumus	113 924	8 398	592	2 696	11 686	935	126 545
Amortisatsioonikulu	-3 033	-1 683	-164	-762	-2 609	-748	-6 390
Müügid	0	-5 241	0	0	-5 241	0	-5 241
Muud muutused	0	0	-292	0	-292	0	-292
31.12.2013							
Soetusmaksumus	151 629	4 261	9 621	15 823	29 705	10 086	191 420
Akumuleeritud kulum	-40 738	-2 787	-9 485	-13 889	-26 161	-9 899	-76 798
Jääkmaksumus	110 891	1 474	136	1 934	3 544	187	114 622

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	4 666	406
Transpordivahendid	4 666	406
Kokku	4 666	406

2013. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 29 280 eurot ja loovutati kolmandale isikule liisitud arvuti koos liisingkohustusega soetusmaksumusega 700 eurot.

2012. aastal klassifitseeriti muu materiaalse põhivara alt masinate ja seadmete alla ümber varasid kokku soetusmaksumusega 17 716 eurot,

sealhulgas arvuteid ja arvutisüsteemse soetusmaksumusega 10 063 ja muid masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 7 653 eurot.

2012. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 4 036 eurot ja tagastati liisingfirmale soetusmaksumusega 5 716 eurot.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	16 422	10 307	6 115	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	22.07.2015	
Pikaajalised laenud kokku	16 422	10 307	6 115	0				
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0				10
Muud laenukohustused								
Muud laenukohustused kokku	0	0	0	0				
Laenukohustused kokku	16 422	10 307	6 115	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	26 258	9 835	16 423	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	22.07.2015	
Pikaajalised laenud kokku	26 258	9 835	16 423	0				
Kapitalirendikohustused kokku	2 081	1 885	196	0				10
Muud laenukohustused								
Laenud konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt	148	148	0	0				26
Muud laenukohustused kokku	148	148	0	0				
Laenukohustused kokku	28 487	11 868	16 619	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	110 892	113 924
Kokku	110 892	113 924

Objektile Koidu 68B, Tallinn on seatud hüpoteek summas 110 tuhat eurot AS Swedbank kasuks.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Arvuti liising	493	297	196	0	16%	EUR	23.07.2014
Kaubiku liising	1 588	1 588	0	0	2,5% + 6 kuu euribor	EUR	15.05.2013
Kapitalirendikohustused kokku	2 081	1 885	196	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	0	4 721
Kokku	0	4 721

Aprillis 2013 loovutati liisitud arvuti koos liisingukohustusega kolmandale isikule.

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	35 470	35 149
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	16 750	13 650
1-5 aasta jooksul	36 468	39 139

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	60 511	60 511	0	0	13
Võlad töövõtjatele	44 816	44 816	0	0	14
Maksuvõlad	49 442	49 442	0	0	15
Muud võlad	13 273	13 273	0	0	
Muud viitvõlad	13 273	13 273	0	0	
Saadud ettemaksed	7 196	7 196	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 771	6 771	0	0	
Muud saadud ettemaksed	425	425	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	141 127	141 127	0	0	
Võlad aruandvatele isikutele	844	844	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	317 209	317 209	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	93 075	93 075	0	0	13
Võlad töövõtjatele	41 435	41 435	0	0	14
Maksuvõlad	41 226	41 226	0	0	15
Muud võlad	8 865	8 865	0	0	
Muud viitvõlad	8 865	8 865	0	0	
Saadud ettemaksed	373	373	0	0	
Muud saadud ettemaksed	373	373	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	159 928	159 928	0	0	
Võlad aruandvatele isikutele	463	463	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	345 365	345 365	0	0	

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Mitteseotud isikutele tasumata arved	35 636	90 783	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	12 459	2 229	26
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	12 416	63	26
Kokku võlad tarnijatele	60 511	93 075	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	25 628	24 236
Puhkusetasude kohustus	19 188	17 199
Kokku võlad töövõtjatele	44 816	41 435

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15 981	10 733
Üksikisiku tulumaks	8 523	7 637
Sotsiaalmaks	21 747	20 179
Kohustuslik kogumispension	772	621
Töötuskindlustusmaksed	1 848	2 050
Intress	565	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	49 442	41 226

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	133 599	125 513
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	35 514	33 364
Kokku tingimuslikud kohustused	169 113	158 877

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 821 492	1 726 169
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 821 492	1 726 169
Kokku müügitulu	1 821 492	1 726 169
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	125 430	172 978
Kinnisvarahooldus	124 966	214 032
Hoonete üldpuhastus	324 830	213 236
Majahoiuteenus	251 861	233 726
Raamatupidamisteenus	84 287	84 523
Remonditööd	67 038	0
Valitsemismajadele vahendatavad kommunaalteenused	811 866	751 107
Muud vahendatavad teenused	30 499	0
Muud müügitulud	715	56 567
Kokku müügitulu	1 821 492	1 726 169

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tooraine ja materjal	79 104	88 178	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 688	0	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	860 675	749 530	
Energia	36 048	2 062	
Elektrienergia	0	588	
Soojusenergia	0	1 474	
Kütus	36 048	0	
Alltöövõtutööd	149 784	213 271	
Transpordikulud	26 571	63 987	
Üür ja rent	20 132	18 770	
Mitmesugused bürookulud	7 789	7 838	
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	110	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 019	0	
Tööjõukulud	487 671	470 859	21
Amortisatsioonikulu	2 445	7 745	8
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	18 218	16 730	
Muud	314	1 551	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 694 420	1 640 631	

Lisa 20 Üldhalduskulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üür ja rent	15 339	16 379	
Energia	2 249	0	
Elektrienergia	724	0	
Soojusenergia	1 525	0	
Transpordikulud	0	3 460	
Mitmesugused bürookulud	11 205	8 105	
Lähetuskulud	83	0	
Koolituskulud	1 654	1 259	
Riiklikud ja kohalikud maksud	314	0	
Tööjõukulud	20 404	38 419	21
Amortisatsioonikulu	3 945	1 917	8
Muud	8 752	12 147	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	51 519	9 138	
Kokku üldhalduskulud	115 464	90 824	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	388 749	379 748
Sotsiaalmaksud	119 326	129 530
Kokku tööjõukulud	508 075	509 278
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	61	61

Lisa 22 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	807	487
Tulu sihtfinantseerimisest	1 031	557
Trahvid, viivised ja hüvitised	8	0
Muud	2 314	8 575
Kokku muud äritulud	4 160	9 619

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum materiaalse põhivara müügist	1 382	81
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 810	2 776
Muud	745	4
Kokku muud ärikulud	4 937	2 861

Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	300	1 100
Intressitulu laenudelt	299	345
Muud intressitulud	1	755
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	300	1 100

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	673	1 315
Intressikulu kapitalirendilt	32	478
Kokku intressikulud	705	1 793

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 102	8 550	9 575	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	148
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 057	3 909	20 041	2 229
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 666	12 322	9 645	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	94	0	63

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	36 508	29 772	0	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	148
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 318	20 699	20 000	20 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 280	1 003	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 965	644	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 094	0	0
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	29 062	15 830	0	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	57
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 973	0	4 700
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	93	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	0	8 711
Autokompensatsioon	0	2 340

2013. aastal ei ole ettevõtte tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2014

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT PREEGEL	Juhatuse liige	18.09.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 24 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 31.12.2013 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

18.09.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	18.09.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 236
Kokku	169 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	169 113
Kokku	169 113

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 236
Kokku	169 113
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	169 113
Kokku	169 113

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	842365	46.25%	Jah
Hoonete üldpuhastus	81211	324830	17.83%	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	251861	13.83%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	192004	10.54%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	125430	6.89%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	84287	4.63%	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	margit.preegel@pindi.ee
E-posti aadress	haldus@pindi.ee