

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Pindi Kinnisvarahaldus OÜ

registrikood: 10223416

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2014. 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.

2014. 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.

2015. aastal on plaanis jätkata senist suunda. Lisaeesmärgiks on läbi osakondadesisese töökorralduse reorganiseerimise efektiivsuse suurendamine ja detailsema juhtimisaruandluse juurutamine.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2014	2013	Valem
Müügitulu (Euro)	1 936 059	1 821 492	
Puhaskasum (Euro)	-64 551	10 236	
Käibe kasv (%)	6,3	5,5	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-7 korda	254 korda	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	1,5	7,0	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-3,3	8,1	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	5,2	-15,8	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,0	1,2	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,3	-0,1	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	-13,0	2,0	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-60,1	6,0	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	111 109	37 399	2
Nõuded ja ettemaksed	262 783	353 135	3
Varud	17	17	5
Kokku käibevara	373 909	390 551	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	383	383	6
Materiaalne põhivara	123 804	114 622	7
Kokku põhivara	124 187	115 005	
Kokku varad	498 096	505 556	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 115	10 307	9
Võlad ja ettemaksed	384 607	317 209	10
Kokku lühiajalised kohustused	390 722	327 516	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	6 115	9
Kokku pikaajalised kohustused	0	6 115	
Kokku kohustused	390 722	333 631	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	169 113	158 877	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 551	10 236	15
Kokku omakapital	107 374	171 925	
Kokku kohustused ja omakapital	498 096	505 556	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 936 059	1 821 492	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 907 859	-1 694 420	17
Brutokasum (-kahjum)	28 200	127 072	
Turustuskulud	-94	-278	
Üldhalduskulud	-105 787	-115 464	18
Muud äritulud	20 389	4 160	20
Muud ärikulud	-6 929	-4 937	21
Ärikasum (kahjum)	-64 221	10 553	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	1	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11	300	22
Intressikulud	-341	-705	23
Muud finantstulud ja -kulud	0	87	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-64 551	10 236	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 551	10 236	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	2 476 228	2 229 411	
Muud äritegevuse tulude laekumised	5 457	3 297	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 640 604	-1 630 356	
Väljamaksed töötajatele	-606 958	-515 241	
Laekunud intressid	11	1	22
Muud rahavood äritegevusest	-132 009	-107 153	
Kokku rahavood äritegevusest	102 125	-20 041	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 266	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 500	5 600	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 766	5 601	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 308	-19 897	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1 658	
Makstud intressid	-341	-705	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 649	-12 260	
Kokku rahavood	73 710	-26 700	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 399	64 099	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	73 710	-26 700	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111 109	37 399	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-64 551	-64 551
31.12.2014	2 556	256	104 562	107 374

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.

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 aktsiastest 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 õiglases 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 nüüdiseväärtusest. 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksud eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele 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 remondikulud 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 raamatupidamise 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 neto 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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 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 õiglasel 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 väärtuses (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 võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt 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 20/80 (kuni 31.12.2014 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 kaupasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha	256	841
Pangakontod	110 853	36 558
Kokku raha	111 109	37 399

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	246 291	246 291	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	8 331	8 331	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 711	4 711	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 620	3 620	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	262 783	262 783	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	262 208	338 824	
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	112 918	133 861	
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	148 080	180 299	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	1 210	24 159	24
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	0	505	24
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 917	-13 512	
Kokku nõuded ostjate vastu	246 291	325 312	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-13 512	-17 142	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 771	3 622	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-43 173	-2 603	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	37 997	2 611	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-15 917	-13 512	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	17	17
Kokku varud	17	17

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	383	383
31.12.2013	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	383	383
31.12.2014	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused	0	15 970	0	970	16 940	782	17 722
Amortisatsioonikulu	-3 033	-3 474	-86	-955	-4 515	-403	-7 951
Müügid	0	-589	0	0	-589	0	-589
31.12.2014							
Soetusmaksumus	151 629	17 948	9 621	16 793	44 362	10 868	206 859
Akumuleeritud kulum	-43 771	-4 567	-9 571	-14 844	-28 982	-10 302	-83 055
Jääkmaksumus	107 858	13 381	50	1 949	15 380	566	123 804

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	2 917	4 666
Transpordivahendid	2 917	4 666
Kokku	2 917	4 666

2014. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 2 283 eurot.

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

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	34 173	35 470
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	17 276	16 750
1-5 aasta jooksul	19 192	36 468

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 115	6 115	0	0	2,5%+6 kuu euribor	EUR	22.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	6 115	6 115	0	0			
Laenukohustused kokku	6 115	6 115	0	0			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			
Laenukohustused kokku	16 422	10 307	6 115	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	107 858	110 892
Kokku	107 858	110 892

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	67 677	67 677	0	0	11
Võlad töövõtjatele	50 633	50 633	0	0	12
Maksuvõlad	54 314	54 314	0	0	13
Saadud ettemaksed	328	328	0	0	
Muud saadud ettemaksed	328	328	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	209 217	209 217	0	0	
Realiseerunud kahjunõuete kohustused	2 398	2 398	0	0	
Võlad aruandvatele isikutele	40	40	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	384 607	384 607	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	60 511	60 511	0	0	11
Võlad töövõtjatele	44 816	44 816	0	0	12
Maksuvõlad	49 442	49 442	0	0	13
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	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Mitteseotud isikutele tasumata arved	56 072	35 636	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	4 331	12 459	24
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	7 274	12 416	24
Kokku võlad tarnijatele	67 677	60 511	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	30 255	25 628
Puhkusetasude kohustus	20 378	19 188
Kokku võlad töövõtjatele	50 633	44 816

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 009	15 981
Üksikisiku tulumaks	10 277	8 523
Sotsiaalmaks	29 038	21 747
Kohustuslik kogumispension	1 110	772
Töötuskindlustusmaksed	1 880	1 848
Intress	0	565
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	54 314	49 442

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	83 650	133 599
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	20 912	35 514
Kokku tingimuslikud kohustused	104 562	169 113

Lisa 16 Müügitulu (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 936 059	1 821 492
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 936 059	1 821 492
Kokku müügitulu	1 936 059	1 821 492
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	154 671	125 430
Kinnisvarahooldus	182 941	124 966
Hoonete üldpuhastus	351 246	324 830
Majahoiateenus	281 304	251 861
Raamatupidamisteenus	88 400	84 287
Remonditööd	5 102	67 038
Valitsemismajadele vahendatavad kommunaalteenused	829 314	811 866
Muud vahendatavad teenused	43 081	30 499
Muud müügitulud	0	715
Kokku müügitulu	1 936 059	1 821 492

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Tooraine ja materjal	103 107	79 104	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	925	6 688	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	869 154	860 675	
Energia	35 075	36 048	
Kütus	35 075	36 048	
Alltöövõtutööd	178 494	149 784	
Transpordikulud	38 812	26 571	
Üür ja rent	18 834	20 132	
Mitmesugused bürookulud	5 739	7 789	
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	40 402	-1 019	4
Tööjõukulud	587 798	487 671	19
Amortisatsioonikulu	4 645	2 445	7
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	19 440	18 218	
Muud	5 434	314	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 907 859	1 694 420	

Lisa 18 Üldhalduskulud (eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	15 339	15 339	
Energia	1 442	2 249	
Elektrienergia	583	724	
Soojusenergia	859	1 525	
Transpordikulud	1 739	0	
Mitmesugused bürookulud	11 989	11 205	
Lähetuskulud	0	83	
Koolituskulud	665	1 654	
Riiklikud ja kohalikud maksud	698	314	
Tööjõukulud	18 685	20 404	19
Amortisatsioonikulu	3 306	3 945	7
Muud	4 181	8 752	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	47 743	51 519	
Kokku üldhalduskulud	105 787	115 464	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	433 154	388 749
Sotsiaalmaksud	173 329	119 326
Kokku tööjõukulud	606 483	508 075
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	71	61

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 328	807
Tulu sihtfinantseerimisest	1 494	1 031
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 403	8
Mahakantud nõuete laekumine	3 007	0
Aegunud viitvõla mahakandmine	8 865	0
Muud	1 292	2 314
Kokku muud äritulud	20 389	4 160

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	1 382
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 555	2 810
Muud	4 374	745
Kokku muud ärikulud	6 929	4 937

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	11	300
Intressitulu laenudelt	0	299
Muud intressitulud	11	1
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11	300

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	341	673
Intressikulu kapitalirendilt	0	32
Kokku intressikulud	341	705

Lisa 24 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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 210	2 747	1 102	8 550
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 584	23 057	3 909
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 996	8 666	12 322
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	278	0	94

2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	34 836	33 889
Tütarettevõtjad	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 964	379
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 784	3 232
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 135	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 719

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

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.09.2015

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT PREEGEL	Juhatuse liige	16.09.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, 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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 arvestuspoliitikate 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 Pindi Kinnisvarahaldus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 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 10613

17.09.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10223416) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	17.09.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	169 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 551
Kokku	104 562
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	104 562
Kokku	104 562

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	169 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 551
Kokku	104 562
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	104 562
Kokku	104 562

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	872395	45.06%	Jah
Hoonete üldpuhastus	81211	351246	18.14%	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	281304	14.53%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	188043	9.71%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	154671	7.99%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	88400	4.57%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Pindi Kinnisvara	10677258	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