

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Aktsiaselts Pindi Kinnisvara

registrikood: 10677258

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6103900

faks: +372 6103901

e-posti aadress: tallinn@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Materiaalne põhivara	17
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 12 Kasutusrent	18
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Võlad tarnijatele	21
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	21
Lisa 17 Aktsiakapital	21
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	21
Lisa 19 Müügitulu	22
Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 21 Turustuskulud	23
Lisa 22 Üldhalduskulud	23
Lisa 23 Tööjõukulud	23
Lisa 24 Muud äritulud	24
Lisa 25 Muud ärikulud	24
Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	24
Lisa 27 Intressikulud	24
Lisa 28 Seotud osapooled	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

Pindi Kinnisvara AS positsioneerib ennast turul kinnisvaraga seotud täisteenust pakkuva klassikalise kinnisvarabüroona, milline osutab teenuseid investoritele, kinnisvara müüjatele, ostjatele, üürijatele ja arendajatele.

Pindi Kinnisvara tegevusaladeks on:

- kinnisvara vahendamine;
- kinnisvara hindamine;
- kinnisvaraanlüüside koostamine;
- luksuskinnisvara vahendamine Realia Luxury kaubamärgi all;
- kinnisvaraalane koolitus ja nõustamine;
- kinnisvaraobjektide ja vallasvara ost, müük ja rentimine.

2015. aasta oli Pindi Kinnisvara jaoks äriselt tagasihoidlik. Käivet suudeti küll varasema aastaga võrreldes kasvatada, kuid käive ja kasum jäid turu üldist kasvutrendi arvestades tagasihoidlikuks. Korrastamaks ettevõtte juhtimiskorraldust ja suurendamaks kasumlikkust, kaasati novembris juhtimisse konsultandina pikaajalise eduka juhtimiskogemusega Lauri Tabur. Tema eestvõttel alustati juba aasta lõpus ettevõtte juhtimissüsteemi arendamist, millega jätkatakse ka 2016. aasta jooksul.

2015. aasta peamisteks märksõnadeks olid:

- investeerisime mobiilsetesse töövahenditesse (tahvelarvutid) ning meie tippmaaklerid said võimaluse täiesti kontorist sõltumatult tegutseda;
- suurendasime investeeringuid suurl klientidega suhetesse, mis tõi kaasa nende tellimuste olulise suurenemise nii äri- kui ka elukondlikus kinnisvaras;
- jätkasime ettevõtte kvaliteedisüsteemi juurutamist, erilise tähelepanuga eksperthinnangute kvaliteedi kasvatamisele;
- pakkusime kõigi suuremate pankade halbade laenude osakondadele spetsiaalselt nende loodud teenust.

2016. aasta olulisimateks märksõnadeks saavad:

- majandustegevuses hoida tasakaalukat joont tagamaks jätkusuutlikus ning aktsionäre rahuldav puhaskasum;
- korrastada ettevõtte juhtimissüsteem;
- käibe ja kasumimarginaali suurendamiseks tõsta ettevõtte müügipartnerite arvu ja kvaliteeti;
- luua uus kinnisvara on-line keskkond klientidele koos uute teenustega;
- siduda uute andmebaasidega kohalike väikefirmasid, võimaldades neil kasutada Pindi andmebaasi;
- luua uusi innovaatilisi lahendusi kinnisvarateenustes.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2015	2014	Valem
Müügitulu (Euro)	2 779 023	2 524 449	
Puhaskasum (Euro)	176 202	75 131	
Käibe kasv (%)	10,1	9,9	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	134,5	-42,2	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	45,1	40,1	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	6,3	3,0	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	0	13,4	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	1,1	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0	0,5	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	8,7	3,4	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	15,5	7,8	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	803 326	407 403	2
Nõuded ja ettemaksed	339 814	387 020	3
Kokku käibevara	1 143 140	794 423	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 505	27 934	6
Finantsinvesteeringud	128	128	8
Kinnisvarainvesteeringud	0	505 204	9
Materiaalne põhivara	883 554	898 359	10
Immateriaalne põhivara	0	1 243	11
Kokku põhivara	892 187	1 432 868	
Kokku varad	2 035 327	2 227 291	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	542 465	179 030	13
Võlad ja ettemaksed	338 008	517 979	14
Kokku lühiajalised kohustused	880 473	697 009	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	569 665	13
Võlad ja ettemaksed	18 000	0	14
Kokku pikaajalised kohustused	18 000	569 665	
Kokku kohustused	898 473	1 266 674	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 600	25 565	17
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	932 496	857 365	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 202	75 131	18
Kokku omakapital	1 136 854	960 617	
Kokku kohustused ja omakapital	2 035 327	2 227 291	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 779 023	2 524 449	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 524 328	-1 512 764	20
Brutokasum (-kahjum)	1 254 695	1 011 685	
Turustuskulud	-480 496	-395 017	21
Üldhalduskulud	-752 205	-544 921	22
Muud äritulud	173 970	11 438	24
Muud ärikulud	-5 596	-130	25
Ärikasum (kahjum)	190 368	83 055	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-554	8 293	26
Intressikulud	-13 612	-16 217	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	176 202	75 131	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 202	75 131	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	3 551 202	3 017 294	
Muud äritegevuse tulude laekumised	19 098	11 430	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-3 051 423	-2 298 405	
Väljamaksed töötajatele	-275 428	-258 985	
Muud rahavood äritegevusest	-250 805	-132 451	
Kokku rahavood äritegevusest	-7 356	338 883	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 568	-10 757	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	624 056	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	190	0	
Antud laenud	-407 200	-345 200	
Antud laenude tagasimaksed	379 000	197 045	
Laekunud intressid	7 708	9 329	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	587 186	-149 583	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	140 044	
Saadud laenude tagasimaksed	-170 719	-195 220	
Makstud intressid	-13 223	-16 193	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	35	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-183 907	-71 369	
Kokku rahavood	395 923	117 931	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	407 403	289 472	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	395 923	117 931	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	803 326	407 403	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 565	2 556	857 365	885 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	75 131	75 131
31.12.2014	25 565	2 556	932 496	960 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	176 202	176 202
Emiteeritud aksiakapital	35	0	0	35
31.12.2015	25 600	2 556	1 108 698	1 136 854

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara 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 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 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 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 akumuliseeritud 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	30
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muu inventar	7
Tarkvara	5
Muu immateriaalne põhivara	3

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 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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 kohustuselt 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.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenusest (ost-müük, üür ja arendusprojektide müügikorraldus) kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule – üldjuhul pärast kinnisvaraobjekti ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele „Muud lühiajalised kohustused“.

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 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 20/80 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 kaupsid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha	5 265	13 794
Pangakontod	798 061	393 609
Kokku raha	803 326	407 403

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	64 689	64 689	0	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	693	693	0	0	5
Muud nõuded	254 177	254 177	0	0	28
Laenunõuded	243 200	243 200	0	0	
Intressinõuded	10 977	10 977	0	0	
Ettemaksed	20 255	20 255	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 127	6 127	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14 128	14 128	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	339 814	339 814	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	140 468	140 468	0	0	4
Muud nõuded	231 206	231 206	0	0	28
Laenunõuded	215 100	215 100	0	0	
Viitlaekumised	16 106	16 106	0	0	
Ettemaksed	9 095	9 095	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 008	4 008	0	0	
Muud makstud ettemaksed	5 087	5 087	0	0	
Muud nõuded	6 251	6 251	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	387 020	387 020	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	85 962	183 033	
Ostjatelt laekumata arved	77 869	148 846	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjate laekumata arved	5 986	32 876	28
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	2 107	1 311	28
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 273	-42 565	
Kokku nõuded ostjate vastu	64 689	140 468	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-42 565	-41 480	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	21 264	4 118	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-6 943	-12 765	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	6 971	7 562	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-21 273	-42 565	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 790	0	538
Käibemaks	0	15 020	0	7 789
Üksikisiku tulumaks	0	6 269	0	5 166
Sotsiaalmaks	0	11 787	0	10 311
Kohustuslik kogumispension	0	426	0	377
Töötuskindlustusmaksed	0	848	0	828
Intress	0	0	0	2
Ettemaksukonto jääk	693		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	693	36 140	0	25 011

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8 505	27 934	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 505	27 934	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10223416	Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine	100	100
11032730	ST Invest OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	76	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Müük	31.12.2015
Pindi Kinnisvarahaldus OÜ	8 505	0	8 505
ST Invest OÜ	19 429	-19 429	0
Kokku	27 934	-19 429	8 505

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
ST Invest OÜ	76	190	-19 239

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	292	292
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-164	-164
31.12.2014	128	128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	128	128
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	128	128
31.12.2015	128	128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	128	128

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	505 204	505 204
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	505 204	505 204
31.12.2014		
Soetusmaksumus	505 204	505 204
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	505 204	505 204
Müügid	-505 204	-505 204
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 292	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 443	15 644
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 210 000	0

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2013						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	4 449	4 449	133 650	1 431 048
Akumuleeritud kulum	-93 863	-288 822	-2 369	-2 369	-121 945	-506 999
Jääkmaksumus	450 275	459 989	2 080	2 080	11 705	924 049
Ostud ja parendused	0	0	2 931	2 931	6 731	9 662
Amortisatsioonikulu	0	-22 464	-1 989	-1 989	-10 899	-35 352
31.12.2014						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	5 244	5 244	66 753	1 364 946
Akumuleeritud kulum	-93 863	-311 286	-2 222	-2 222	-59 216	-466 587
Jääkmaksumus	450 275	437 525	3 022	3 022	7 537	898 359
Ostud ja parendused	0	0	7 234	7 234	7 625	14 859
Amortisatsioonikulu	0	-22 464	-3 118	-3 118	-3 923	-29 505
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	-159	-159
31.12.2015						
Soetusmaksumus	544 138	748 811	11 233	11 233	74 045	1 378 227
Akumuleeritud kulum	-93 863	-333 750	-4 095	-4 095	-62 965	-494 673
Jääkmaksumus	450 275	415 061	7 138	7 138	11 080	883 554

2015. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalet põhivara soetusmaksumuses 1 578 eurot, mis jagunes põhivara liikide lõikes järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 1 245 ja muu materiaalne põhivara 333.

2014. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud materiaalet põhivara soetusmaksumuses 75 764 eurot, mis jagunes põhivara liikide lõikes järgmiselt: arvutid ja arvutisüsteemid 2 136 ja muu materiaalne põhivara 73 628.

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	-3 019	-3 019
Jääkmaksumus	3 372	3 372
Amortisatsioonikulu	-2 129	-2 129
31.12.2014		
Soetusmaksumus	6 391	6 391
Akumuleeritud kulum	-5 148	-5 148
Jääkmaksumus	1 243	1 243
Amortisatsioonikulu	-1 243	-1 243
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

2015. aastal kanti maha täielikult amaortiseeritud immateriaalne põhivara soetusmaksumusega 6391 €.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	79 664	17 865
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	1 500	1 500
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	0	505 204
Muud varad	173 067	213 072
Kokku	173 067	718 276

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	77 885	51 509
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	38 202	10 200
1-5 aasta jooksul	63 760	0

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	542 465	542 465	0	0	1,9% + EURIBOR	EUR	25.02.2016	
Pikaajalised laenud kokku	542 465	542 465	0	0				
Laenukohustused kokku	542 465	542 465	0	0				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen 1	591 598	49 133	542 465	0	1,9% + EURIBOR	EUR	25.02.2016	
Laen 2	36 267	9 067	27 200	0	3,3% + EURIBOR	EUR	15.12.2018	
Pikaajalised laenud kokku	627 865	58 200	569 665	0				
Muud laenukohustused								
Laenud konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt	120 830	120 830	0	0				28
Muud laenukohustused kokku	120 830	120 830	0	0				
Laenukohustused kokku	748 695	179 030	569 665	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	450 275	450 275
Ehitised	415 061	942 729

Kokku	865 336	1 393 004
--------------	----------------	------------------

Seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014 oli seatud objektile Tartu mnt 16, 16D-45, Tallinn hüpoteek summas 1,710 miljonit eurot AS Swedbank kasuks.

Seisuga 31.12.2014 oli lisaks eelnevale sõlmitud objekti Estonia pst 15, Tallinn 1/10 suurusele ehitise mõttelisele osale pandiloleping summas 112 tuhat eurot, pandipidajaks oli AS Swedbank.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	251 909	251 909	0	0	15
Võlad töövõtjatele	22 269	22 269	0	0	16
Maksuvõlad	36 140	36 140	0	0	5
Saadud ettemaksed	25 000	25 000	0	0	
Muud saadud ettemaksed	25 000	25 000	0	0	
Muud võlad	20 590	2 590	18 000	0	
Rentnike tagatisrahad	100	100	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	356 008	338 008	18 000	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	374 697	374 697	0	0	15
Võlad töövõtjatele	19 828	19 828	0	0	16
Maksuvõlad	25 011	25 011	0	0	5
Saadud ettemaksed	6 150	6 150	0	0	
Muud saadud ettemaksed	6 150	6 150	0	0	
Kogutud Estonia pst remondifond	84 887	84 887	0	0	
Rentnike tagatisrahad	7 406	7 406	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	517 979	517 979	0	0	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Tarnijatele tasumata arved	146 267	256 897	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	7 136	7 537	28
Muudele seotud isikutele tasumata arved	5 015	16 139	28
Tekkepõhine kohustus alltöövõtjatele	93 491	94 124	
Kokku võlad tarnijatele	251 909	374 697	

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	15 103	12 156
Puhkusetasude kohustus	7 166	7 672
Kokku võlad töövõtjatele	22 269	19 828

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	25 600	25 565
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	64	1 000

2015. aastal konverteeriti ettevõtte aktsiakapital Eesti kroonidest eurodesse. Seega on seisuga 31.12.2014 aktsiate nimiväärtus toodud Eesti kroonides, seisuga 31.12.2015 aga Eurodes.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	882 586	745 997
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	220 646	186 499
Kokku tingimuslikud kohustused	1 103 232	932 496

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 744 029	2 521 883
Läti	34 844	66
Soome	150	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 779 023	2 521 949
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	0	2 500
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	2 500
Kokku müügitulu	2 779 023	2 524 449
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Maaklerteenus	1 992 121	1 825 033
Hindamisteenus	647 297	635 263
Turuanalüüside tootmine	600	2 828
Juriidiline nõustamine	0	-300
Kindlustuslepingute vahendus	1 832	0
Juhtimisteenus	53 101	35 182
Raamatupidamisteenus	895	5 150
Renditulu	79 664	17 865
Muu müügitulu	3 513	3 428
Kokku müügitulu	2 779 023	2 524 449

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Alltöövõtutööd	1 307 171	1 235 659	
Transpordikulud	6 526	7 235	
Koolituskulud	14 721	5 023	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-14 321	8 647	4
Tööjõukulud	120 552	190 539	23
Litsentsitasud	80 730	58 712	
Muud	8 949	6 949	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 524 328	1 512 764	

Lisa 21 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	4 707	9 845	
Transpordikulud	804	575	
Koolituskulud	128	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	38 663	31 190	
Tööjõukulud	65 272	35 839	23
Reklaamikulu	255 440	245 236	
Alltöövõtt	21 737	32 892	
Muud	93 745	39 440	
Kokku turustuskulud	480 496	395 017	

Lisa 22 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	80 408	53 661	
Energia	18 685	21 179	
Elektrienergia	12 128	15 597	
Soojusenergia	4 313	5 582	
Kütus	2 244	0	
Transpordikulud	1 512	306	
Mitmesugused bürookulud	149 575	109 034	
Lähetuskulud	3 430	4 991	
Koolituskulud	0	1 808	
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 989	15 577	
Tööjõukulud	87 370	32 979	23
Amortisatsioonikulu	30 907	37 482	10, 11
Muud	47 728	16 439	
Juhtimine, raamatupidamine, auditeerimine	324 601	251 465	
Kokku üldhalduskulud	752 205	544 921	

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	204 870	192 212
Sotsiaalmaksud	68 324	67 145
Kokku tööjõukulud	273 194	259 357
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	15	16

Lisa 24 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	154 796	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 683	0
Töötukassa praktikanditoetused	1 792	1 549
Õigusvastaselt võõrandatud vara kompensatsioon	0	9 880
Muud	14 699	9
Kokku muud äritulud	173 970	11 438

Lisa 25 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	15	130
Muud	5 581	0
Kokku muud ärikulud	5 596	130

Lisa 26 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-19 239	-164
Intressitulud	18 685	8 457
Intressitulu hoiustelt	0	49
Intressitulu laenudelt	18 616	8 392
Muud intressitulud	69	16
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-554	8 293

Lisa 27 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	11 867	15 697
Muud intressikulud	1 745	520
Kokku intressikulud	13 612	16 217

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	6 576	0	5 926
Tütarettevõtjad	1 938	0	42 975	122 053
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 048	560	201 007	388
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	256 284	5 015	21 311	16 139

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	77 346	1 958	50 200	50 200	0
Tütarettevõtjad	23 207	59 664	0	0	120 830
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 008	26 234	357 000	222 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	305 434	46 348	0	106 800	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	71 038	0	0	0	100 000	100 000
Tütarettevõtjad	41 862	34 851	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 958	27 907	325 000	196 945	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 618	13 158	20 000	0	0	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2016

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (registrikood: 10677258) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KALLEJÄRV	Juhatuse liige	01.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 5 kuni 25, 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 arvandmetajate 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 Pindi Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Osaühing Kann & Smirnov Audiitorid

Audiitorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt. 377, Tallinn 10919

02.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Pindi Kinnisvara (registrikood: 10677258) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	02.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	932 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 202
Kokku	1 108 698
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 108 694
Kokku	1 108 698

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	932 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	176 202
Kokku	1 108 698
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 108 694
Kokku	1 108 698

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2640018	95.00%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	79664	2.87%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	53101	1.91%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6103900
Faks	+372 6103901
E-posti aadress	tallinn@pindi.ee