

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Pindi Kinnisvarahaldus OÜ

registrikood: 10223416

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +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	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 19 Üldhalduskulud	18
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 23 Intressikulud	19
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 25 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2015. 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.

2015. aasta peamiseks eesmärgiks oli ettevõtte jätkusuutlik areng, konkurentsivõime tõstmine ja kasumlikkuse kasv. Keskenduti teenuste kvaliteedi parandamisele, eesmärgiga hoida seniseid ja võita uusi kliente.

2016. 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	2015	2014	Valem
Müügitulu (Euro)	2 230 444	1 936 059	
Puhaskasum (Euro)	39 524	-64 551	
Käibe kasv (%)	15,2	6,3	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-2 korda	-7 korda	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	6,4	1,5	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	1,8	-3,3	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Rahakäibe määr (%)	3,3	5,2	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,0	1,0	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Äritegevuse rahakäibe suhtarv	0,2	0,3	$\text{raha netokäive äritegevusest} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	7,7	-13,0	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	26,9	-60,1	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	147 439	111 109	2
Nõuded ja ettemaksed	227 706	262 783	3
Varud	0	17	5
Kokku käibevara	375 145	373 909	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	383	383	6
Materiaalne põhivara	136 482	123 804	7
Kokku põhivara	136 865	124 187	
Kokku varad	512 010	498 096	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	6 115	9
Võlad ja ettemaksed	365 112	384 607	10
Kokku lühiajalised kohustused	365 112	390 722	
Kokku kohustused	365 112	390 722	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 562	169 113	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 524	-64 551	16
Kokku omakapital	146 898	107 374	
Kokku kohustused ja omakapital	512 010	498 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 230 444	1 936 059	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 087 824	-1 907 859	18
Brutokasum (-kahjum)	142 620	28 200	
Turustuskulud	-5 659	-94	
Üldhalduskulud	-112 098	-105 787	19
Muud äritulud	19 530	20 389	17
Muud ärikulud	-379	-6 929	21
Ärikasum (kahjum)	44 014	-64 221	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5	11	22
Intressikulud	-320	-341	23
Muud finantstulud ja -kulud	-4 175	0	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 524	-64 551	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 524	-64 551	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	2 835 055	2 476 228	
Muud äritegevuse tulude laekumised	13 348	5 457	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 049 868	-1 640 604	
Väljamaksed töötajatele	-603 416	-606 958	
Laekunud intressid	5	11	
Muud rahavood äritegevusest	-121 159	-132 009	
Kokku rahavood äritegevusest	73 965	102 125	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-32 200	-21 266	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	3 500	
Antud laenude tagasimaksed	1 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 200	-17 766	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	50 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-56 115	-10 308	
Makstud intressid	-320	-341	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 435	-10 649	
Kokku rahavood	36 330	73 710	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 109	37 399	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	36 330	73 710	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	147 439	111 109	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 524	39 524
31.12.2015	2 556	256	144 086	146 898

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 põhimõtetel 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.

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.

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 laekuvas 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 ettemaksed 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 remondikuludid 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 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.

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 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 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha	1 135	256
Pangakontod	146 304	110 853
Kokku raha	147 439	111 109

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	221 223	221 223	0	0	4
Muud nõuded	2 986	2 986	0	0	
Laenunõuded	2 986	2 986	0	0	
Ettemaksed	3 497	3 497	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 494	3 494	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3	3	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	227 706	227 706	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	233 737	262 208	
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	133 418	112 918	
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	99 247	148 080	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	0	1 210	25
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 072	0	25
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 514	-15 917	
Kokku nõuded ostjate vastu	221 223	246 291	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-15 917	-13 512	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	538	2 771	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 786	-43 173	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	7 651	37 997	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-12 514	-15 917	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	0	17
Kokku varud	0	17

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	383	383
31.12.2014	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	383	383
31.12.2015	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383

Osade soetamise aeg 06.10.2006 a.

Õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused	0	27 184	0	0	27 184	0	27 184
Amortisatsioonikulu	-3 032	-10 214	-50	-813	-11 077	-261	-14 370
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-136	-136	0	-136
31.12.2015							
Soetusmaksumus	151 629	45 132	0	5 788	50 920	9 777	212 326
Akumuleeritud kulum	-46 803	-14 781	0	-4 788	-19 569	-9 472	-75 844
Jääkmaksumus	104 826	30 351	0	1 000	31 351	305	136 482

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	2 917
Transpordivahendid	0	2 917
Kokku	0	2 917

2015. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud ja kasutuses mitteolevat vara soetusmaksumusega 21 717 eurot, mis jagunes põhivaragruppide vahel järgmiselt: IT seadmed 9 621, muud masinad ja seadmed 11 005 ning muu materiaalne põhivara 1 091 eurot.

2014. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 2 283 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	35 425	34 173	18, 19
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	16 909	17 276	
1-5 aasta jooksul	11 910	19 192	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenukohustused kokku	0	0	0	0			
	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	0	107 858
Kokku	0	107 858

Seisuga 31.12.2014 oli objektile Koidu 68B, Tallinn seatud hüpoteek summas 110 tuhat eurot AS Swedbank kasuks. Seisuga 31.12.2015 on eelpool nimetatud hüpoteek kusutatud.

Lisa 10 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	49 139	49 139	0	0	11
Võlad töövõtjatele	46 790	46 790	0	0	12
Maksuvõlad	48 547	48 547	0	0	13
Muud võlad	2 599	2 599	0	0	
Muud viitvõlad	2 599	2 599	0	0	
Saadud ettemaksed	120	120	0	0	
Muud saadud ettemaksed	120	120	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	217 504	217 504	0	0	
Võlad aruandvatele isikutele	413	413	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	365 112	365 112	0	0	

	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	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Mitteseotud isikutele tasumata arved	38 675	56 072	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	8 601	4 331	25
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	1 863	7 274	25
Kokku võlad tarnijatele	49 139	67 677	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	27 617	30 255
Puhkusetasude kohustus	19 173	20 378
Kokku võlad töövõtjatele	46 790	50 633

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 836	12 009
Üksikisiku tulumaks	9 350	10 277
Sotsiaalmaks	22 783	29 038
Kohustuslik kogumispension	1 059	1 110
Töötuskindlustusmaksed	1 519	1 880
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48 547	54 314

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	115 269	83 650
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	28 817	20 912
Kokku tingimuslikud kohustused	144 086	104 562

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 230 444	1 936 059
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 230 444	1 936 059
Kokku müügitulu	2 230 444	1 936 059
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	181 222	154 671
Kinnisvarahoodus	202 632	182 941
Hoonete üldpuhastus	396 825	351 246
Majahoiuteenus	326 253	281 304
Raamatupidamisteenus	96 689	88 400
Remonditööd	5 989	5 102
Valitsemismajadele vahendatavad kommunaalteenused	935 388	829 314
Muud vahendatavad teenused	84 374	43 081
Muud müügitulud	1 072	0
Kokku müügitulu	2 230 444	1 936 059

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	2 328
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 672	4 897
Mahakantud nõuete laekumine	0	3 007
Aegunud viitvõla mahakandmine	0	8 865
Muud	6 858	1 292
Kokku muud äritulud	19 530	20 389

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	110 735	103 107	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	14 857	925	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 001 509	869 154	
Energia	36 242	35 075	
Kütus	36 242	35 075	
Alltöövõtutööd	224 820	178 494	
Transpordikulud	46 066	38 812	
Üür ja rent	19 825	18 834	
Mitmesugused bürookulud	11 045	5 739	
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	4 248	40 402	4
Tööjõukulud	578 260	587 798	20
Amortisatsioonikulu	11 287	4 645	7
Kulu varade väärtuse langusest	136	0	7
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	22 286	19 440	
Muud	6 508	5 434	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 087 824	1 907 859	

Lisa 19 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	15 600	15 339	
Energia	495	1 442	
Elektrienergia	-126	583	
Soojusenergia	621	859	
Transpordikulud	0	1 739	
Mitmesugused bürookulud	15 352	11 989	
Koolituskulud	525	665	
Riiklikud ja kohalikud maksud	579	698	
Tööjõukulud	216	18 685	7
Amortisatsioonikulu	3 083	3 306	20
Muud	5 048	4 181	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	71 200	47 743	
Kokku üldhalduskulud	112 098	105 787	

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	426 072	433 154
Sotsiaalmaksud	152 404	173 329
Kokku tööjõukulud	578 476	606 483
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	59	71

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	379	2 555
Muud	0	4 374
Kokku muud ärikulud	379	6 929

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	5	11
Muud intressitulud	5	11
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5	11

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	320	341
Kokku intressikulud	320	341

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Ebateoäoliselt laekuvad intressinõuded	-4 175	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-4 175	0

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 972	1 210	2 747
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 629	0	1 584
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	6 996
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 072	1 863	0	278

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	36 539	23 131	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	76 325	1 800	50 000	50 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 642	11 039	0	0

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2016

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT PREEGEL	Juhatuse liige	28.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvarahaldus 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 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 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 Kinnisvarahaldus 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

28.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 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	28.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 524
Kokku	144 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	144 086
Kokku	144 086

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	104 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 524
Kokku	144 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	144 086
Kokku	144 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1019762	45.72%	Jah
Hoonete üldpuhastus	81211	396825	17.79%	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	326253	14.63%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	208621	9.35%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	181222	8.12%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	96689	4.33%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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