

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 6103990

e-posti aadress: haldus@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 11 Kasutusrent	13
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 16 Üldhalduskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud äritulud	16
Lisa 19 Muud ärikulud	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 22 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2016. 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.

2016. aasta peamiseks eesmärgiks oli ettevõtte jätkusuutlik areng, konkurentsivõime tõstmine ja kasumlikkuse kasv. Keskenduti teenuste kvaliteedi parandamisele, eesmärgiga hoida seniseid ja võita uusi kliente.

2017. 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	2016	2015	Valem
Müügitulu (Euro)	2 560 387	2 230 444	
Puhaskasum (Euro)	46 667	39 524	
Käibe kasv (%)	14,8	15,2	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	18,1	-2 korda	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	9,2	6,4	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	1,8	1,8	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	1,0	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	7,7	7,7	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	24,1	26,9	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	223 772	147 439	2
Nõuded ja ettemaksed	244 716	227 706	3
Kokku käibevarad	468 488	375 145	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	383	5
Materiaalsed põhivarad	133 748	136 482	6
Kokku põhivarad	133 748	136 865	
Kokku varad	602 236	512 010	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	408 671	365 112	7
Kokku lühiajalised kohustised	408 671	365 112	
Kokku kohustised	408 671	365 112	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 086	104 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 667	39 524	
Kokku omakapital	193 565	146 898	
Kokku kohustised ja omakapital	602 236	512 010	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 560 387	2 230 444	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 325 459	-2 086 318	15
Brutokasum (-kahjum)	234 928	144 126	
Turustuskulud	-1 051	-5 659	
Üldhalduskulud	-191 939	-112 098	16
Muud äritulud	17 299	19 530	18
Muud ärikulud	-11 397	-379	19
Ärikasum (kahjum)	47 840	45 520	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-382	0	5
Intressitulud	15	5	
Intressikulud	-806	-1 826	20
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 175	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 667	39 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 667	39 524	

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 väärtpapereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpapereid, 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 vähendamisenä.

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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 ostetud põhivaraga.

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

Põhivarade 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 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. 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.

Finantskohustised

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 õiglasest 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 õiglasest 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.

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 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha	803	1 135
Pangakontod	222 969	146 304
Kokku raha	223 772	147 439

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	227 039	227 039	0	0	4
Ettemaksed	17 677	17 677	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	16 759	16 759	0	0	
Muud makstud ettemaksed	918	918	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	244 716	244 716	0	0	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	243 740	233 737	
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	142 971	133 418	
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	99 688	99 247	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	1 081	0	22
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	0	1 072	22
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 701	-12 514	
Kokku nõuded ostjate vastu	227 039	221 223	

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2014	383	383
31.12.2015	383	383
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	383	383
	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2015	383	383
Müük müügihinnas või lunastamine	-1	-1
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-382	-382
31.12.2016	0	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused	0	19 437	0	1 082	20 519	0	20 519
Amortisatsioonikulu	-3 033	-17 813	0	-682	-18 495	-260	-21 788
Müügid	0	-1 465	0	0	-1 465	0	-1 465
31.12.2016							
Soetusmaksumus	151 629	62 469	0	6 870	69 339	9 777	230 745
Akumuleeritud kulum	-49 836	-31 959	0	-5 470	-37 429	-9 732	-96 997
Jääkmaksumus	101 793	30 510	0	1 400	31 910	45	133 748

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	208	0
Transpordivahendid	208	0
Kokku	208	0

2016. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 2 100 eurot.

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.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	63 146	63 146	0	0	8
Võlad töövõtjatele	69 019	69 019	0	0	9
Maksuvõlad	70 913	70 913	0	0	10
Muud võlad	8 172	8 172	0	0	
Muud viitvõlad	8 172	8 172	0	0	
Saadud ettemaksed	2 422	2 422	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 253	2 253	0	0	
Muud saadud ettemaksed	169	169	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	194 999	194 999	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	408 671	408 671	0	0	

	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	8
Võlad töövõtjatele	46 790	46 790	0	0	9
Maksuvõlad	48 547	48 547	0	0	10
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	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Mitteseotud isikutele tasumata arved	50 974	38 675	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	12 172	8 601	22
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	0	1 863	22
Kokku võlad tarnijatele	63 146	49 139	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	41 096	27 617
Puhkusetasude kohustis	27 923	19 173
Kokku võlad töövõtjatele	69 019	46 790

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	17 919	13 836
Üksikisiku tulumaks	15 250	9 350
Sotsiaalmaks	33 981	22 783
Kohustuslik kogumispension	1 455	1 059
Töötuskindlustusmaksed	2 308	1 519
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70 913	48 547

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrendikulu	29 314	33 919	15, 16
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	15 813	16 909	
1-5 aasta jooksul	45 269	11 910	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	152 602	115 269
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	38 151	28 817
Kokku tingimuslikud kohustised	190 753	144 086

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 560 387	2 230 444
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 560 387	2 230 444
Kokku müügitulu	2 560 387	2 230 444
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	220 247	181 222
Kinnisvarahooldus	218 187	202 632
Hoonete üldpuhastus	478 047	396 825
Heakorrateenused	415 396	326 253
Raamatupidamisteenus	108 423	96 689
Remonditööd	8 888	5 989
Valitsemismajadele vahendatavad kommunaalteenused	1 013 718	935 388
Muud vahendatavad teenused	97 481	84 374
Muud müügitulud	0	1 072
Kokku müügitulu	2 560 387	2 230 444

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tooraine ja materjal	103 461	110 735	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	16 004	14 857	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 097 784	1 001 509	
Energia	38 665	36 242	
Kütus	38 665	36 242	
Alltöövõtutööd	240 184	224 820	
Transpordikulud	52 128	46 066	
Üür ja rent	14 394	18 319	11
Mitmesugused bürookulud	21 488	11 045	
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	5 300	4 248	4
Tööjõukulud	679 128	578 260	17
Amortisatsioonikulu	18 756	11 287	6
Kulu varade väärtuse langusest	0	136	6
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	28 858	22 286	
Muud	9 309	6 508	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 325 459	2 086 318	

Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	14 920	15 600	11
Energia	1 697	495	
Elektrienergia	741	-126	
Soojusenergia	956	621	
Transpordikulud	1 284	0	
Mitmesugused bürookulud	62 140	15 352	
Koolituskulud	2 399	525	
Riiklikud ja kohalikud maksud	500	579	
Tööjõukulud	13 730	216	17
Amortisatsioonikulu	3 032	3 083	6
Muud	7 648	5 048	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	84 589	71 200	
Kokku üldhalduskulud	191 939	112 098	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	514 699	426 072
Sotsiaalmaksud	178 159	152 404
Kokku tööjõukulud	692 858	578 476
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	55	59
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	94	107
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	12	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahhid, viivised ja hüvitised	2 679	12 672
Muud	14 620	6 858
Kokku muud äritulud	17 299	19 530

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	1 256	0	6
Trahhid, viivised ja hüvitised	2 311	379	
Muud	7 830	0	
Kokku muud ärikulud	11 397	379	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	0	320
Intressikulu kasutusrendilt	806	1 506
Kokku intressikulud	806	1 826

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Ebateõnäoliselt laekuvad intressinõuded	0	-4 175
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-4 175

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	180	10 162	0	1 972
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	901	2 010	0	6 629
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 072	1 863

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Lühiajalised laenud	50 000	50 000	10%	EUR

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	86 455	6 905	36 539	23 131
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 576	13 255	76 325	1 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 994	2 808	11 642	11 039

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 886	0

2015. ei arvestanud ettevõtte tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kuni 15.04.2016 oli ettevõtte emaettevõtteks Pindi Kinnisvara OÜ, alates 15.04.2016 on ettevõtte emaettevõtteks Realia Group OÜ.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2017

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELARI UDAM	Juhatuse liige	31.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutada tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeaudiitori number 605

Osaühing Kann & Smirnov Audiitorid

Auditoorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

31.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	31.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 667
Kokku	190 753
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	190 753
Kokku	190 753

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1111199	43.40%	Jah
Hoonete üldpuhastus	81211	478047	18.67%	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	415396	16.22%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	227075	8.87%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	220247	8.60%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	108423	4.23%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
REALIA GROUP OÜ	11608791	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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