

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 15 Turustuskulud	14
Lisa 16 Üldhalduskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Muud äritulud	15
Lisa 19 Muud ärikulud	15
Lisa 20 Seotud osapooled	15
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2021. 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.

2021. aasta peamiseks eesmärgiks oli ettevõtte jätkusuutlik areng, konkurentsivõime tõstmine ja kasumlikkuse kasv. Keskenduti teenuste kvaliteedi parandamisele, eesmärgiga hoida seniseid ja võita uusi kliente.

2022. aastal on plaanis jätkata senist suunda. Lisaeesmärgiks on läbi osakondade sisese töökorralduse reorganiseerimise efektiivsuse suurendamine ja detailsema juhtimisaruandluse juurutamine.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2021	2020	Valem
Müügitulu (Euro)	1 879 075	1 719 013	
Puhaskasum (Euro)	13 393	40 730	
Käibe kasv (%)	9,3	-4,4	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-67,1	-493,9	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	12,7	8,5	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	0,7	2,4	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	1,2	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	3,1	10,5	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	8,0	26,4	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 783	81 331	2
Nõuded ja ettemaksed	253 311	198 255	3
Kokku käibevarad	346 094	279 586	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	90 863	109 121	5
Kokku põhivarad	90 863	109 121	
Kokku varad	436 957	388 707	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	269 019	234 162	7
Kokku lühiajalised kohustised	269 019	234 162	
Kokku kohustised	269 019	234 162	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 733	111 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 393	40 730	
Kokku omakapital	167 938	154 545	
Kokku kohustised ja omakapital	436 957	388 707	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 879 075	1 719 013	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 640 064	-1 573 715	14
Brutokasum (-kahjum)	239 011	145 298	
Turustuskulud	-43 789	-27 264	15
Üldhalduskulud	-225 752	-182 547	16
Muud äritulud	44 055	105 938	18
Muud ärikulud	0	-405	19
Ärikasum (kahjum)	13 525	41 020	
Intressitulud	7	6	
Intressikulud	-139	-296	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 393	40 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 393	40 730	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil. Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

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

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 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 osapoolele 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Ehitised	50
Transpordivahendid	3
Muud masinad ja seadmed	3
Muu materiaalne 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. 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 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 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 kaupasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha	15	142
Pangakontod	92 768	81 189
Kokku raha	92 783	81 331

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	224 594	224 594	0	0	4
Ettemaksed	28 717	28 717	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	28 717	28 717	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	253 311	253 311	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	197 693	197 693	0	0	4
Muud nõuded	166	166	0	0	
Viitlaekumised	166	166	0	0	
Ettemaksed	396	396	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	228	228	0	0	
Muud makstud ettemaksed	168	168	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 255	198 255	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	231 145	205 570
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	209 790	184 447
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	16 353	15 613
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	3 499	4 124
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 503	1 386
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 551	-7 877
Kokku nõuded ostjate vastu	224 594	197 693

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019						
Soetusmaksumus	151 629	73 128	14 703	87 831	500	239 960
Akumuleeritud kulum	-58 934	-36 144	-6 469	-42 613	-500	-102 047
Jääkmaksumus	92 695	36 984	8 234	45 218	0	137 913
Ostud ja parendused	0	0	723	723	0	723
Amortisatsioonikulu	-3 032	-23 387	-3 096	-26 483	0	-29 515
31.12.2020						
Soetusmaksumus	151 629	73 128	15 426	88 554	500	240 683
Akumuleeritud kulum	-61 966	-59 531	-9 565	-69 096	-500	-131 562
Jääkmaksumus	89 663	13 597	5 861	19 458	0	109 121
Ostud ja parendused	0	0	1 317	1 317	0	1 317
Amortisatsioonikulu	-3 033	-13 473	-3 069	-16 542	0	-19 575
31.12.2021						
Soetusmaksumus	151 629	73 128	16 743	89 871	500	242 000
Akumuleeritud kulum	-64 999	-73 004	-12 634	-85 638	-500	-151 137
Jääkmaksumus	86 630	124	4 109	4 233	0	90 863

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	120 662	100 510
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	128 267	96 662
1-5 aasta jooksul	282 727	215 757
Üle 5 aasta	13 970	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	78 614	78 614	0	0	8
Võlad töövõtjatele	88 480	88 480	0	0	9
Maksuvõlad	89 839	89 839	0	0	10
Saadud ettemaksed	181	181	0	0	
Muud saadud ettemaksed	181	181	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	11 905	11 905	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	269 019	269 019	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	58 251	58 251	0	0	8
Võlad töövõtjatele	87 583	87 583	0	0	9
Maksuvõlad	85 579	85 579	0	0	10
Muud võlad	112	112	0	0	
Muud viitvõlad	112	112	0	0	
Saadud ettemaksed	620	620	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	177	177	0	0	
Muud saadud ettemaksed	443	443	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	2 017	2 017	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	234 162	234 162	0	0	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Mitteseotud isikutele tasumata arved	59 114	37 251
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	16 889	20 592
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	2 611	408
Kokku võlad tarnijatele	78 614	58 251

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	53 320	52 991
Puhkusetasude kohustis	35 160	34 592
Kokku võlad töövõtjatele	88 480	87 583

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	23 663	20 017
Üksikisiku tulumaks	19 670	19 342
Sotsiaalmaks	42 637	41 583
Kohustuslik kogumispension	1 073	1 646
Töötuskindlustusmaksed	2 796	2 991
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	89 839	85 579

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	132 101	121 386
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	33 025	30 347
Kokku tingimuslikud kohustised	165 126	151 733

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 879 075	1 719 013
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 879 075	1 719 013
Kokku müügitulu	1 879 075	1 719 013
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	359 837	335 204
Kinnisvarahooldus	367 927	306 494
Heakorrateenused	955 542	899 060
Raamatupidamisteenus	190 272	170 052
Muud vahendatavad teenused	24	247
Muud teenused	5 473	7 956
Kokku müügitulu	1 879 075	1 719 013

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	52 178	54 915	
Energia	40 398	31 415	
Kütus	40 398	31 415	
Alltöövõtutööd	359 064	288 388	
Transpordikulud	19 493	16 991	
Üür ja rent	105 326	85 244	
Mitmesugused bürookulud	25 918	16 751	
Koolituskulud	4 315	4 989	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 639	610	
Tööjõukulud	988 693	971 442	17
Amortisatsioonikulu	16 542	26 483	5
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	24 923	75 641	
Muud	575	846	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 640 064	1 573 715	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Koolituskulud	4 258	3 609
Alltöövõtu kulu	21 964	17 309
Reklaamikulu	16 963	4 994
Muud	604	1 352
Kokku turustuskulud	43 789	27 264

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	15 336	15 266	
Energia	4 763	3 029	
Elektrienergia	2 531	1 670	
Soojusenergia	2 232	1 359	
Veevarustusteenused	1 142	915	
Transpordikulud	651	0	
Mitmesugused bürookulud	30 574	27 990	
Lähetuskulud	67	24	
Koolituskulud	1 821	20	
Riiklikud ja kohalikud maksud	208	225	
Tööjõukulud	67 769	16 243	17
Amortisatsioonikulu	3 033	3 032	5
Muud	6 852	6 125	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	93 536	109 678	
Kokku üldhalduskulud	225 752	182 547	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	795 528	742 492
Sotsiaalmaksud	260 934	245 193
Kokku tööjõukulud	1 056 462	987 685
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	52	56
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	53	58
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Tulu sihtfinantseerimisest	36 682	103 760
Trahvid, viivised ja hüvitised	25	99
Aegunud kohustuste mahakandmine	0	1 279
Varasemalt maha kantud nõuete laekumine	7 221	358
Muud	127	442
Kokku muud äritulud	44 055	105 938

Lisa 19 Muud äriikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	405
Kokku muud äriikulud	0	405

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 499	4 124
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 503	1 386
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 002	5 510
Võlad ja ettemaksed		
Emaetevõtja	10 260	17 156
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 629	3 436
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 611	408
Kokku võlad ja ettemaksed	19 500	21 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	159 400	-159 400	0	120
Kokku laenukohustised	0	159 400	-159 400	0	120

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 314	28 472
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 602	22 084
Kokku müüdnud	49 916	50 556

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	117 173	133 062
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101 151	140 704
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 450
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 993	26 897
Kokku ostetud	242 317	305 113

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	57 694	0

2020. aastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja tehtud muid olulisi soodustusi.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva olulisi sündmusi ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2022

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	18.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahkneb oluliselt 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 finantsaruandluse standardiga 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 kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 arvamusele. 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 arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 605

Hansa Audit osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

18.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	18.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 393
Kokku	165 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	165 126
Kokku	165 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1323493	70.43%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	359837	19.15%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	190272	10.13%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	5473	0.29%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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