

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
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	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2022. 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.

2022. aasta peamiseks eesmärgiks oli ettevõtte jätkusuutlik areng, konkurentsivõime tõstmine ja kasumlikkuse kasv. Keskenduti teenuste kvaliteedi parandamisele, eesmärgiga hoida seniseid ja võita uusi kliente.

2023. 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	2022	2021	Valem
Müügitulu (Euro)	2 332 288	1 879 075	
Puhaskasum (Euro)	116 012	13 393	
Käibe kasv (%)	24,1	9,3	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	7,7 korda	-67,1	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	15,2	12,7	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	5,0	0,7	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	1,3	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	19,1	3,1	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	40,9	8,0	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	180 129	92 783	2
Nõuded ja ettemaksed	330 792	253 311	3
Kokku käibevarad	510 921	346 094	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	96 909	90 863	5
Kokku põhivarad	96 909	90 863	
Kokku varad	607 830	436 957	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	323 880	269 019	7
Kokku lühiajalised kohustised	323 880	269 019	
Kokku kohustised	323 880	269 019	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 126	151 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 012	13 393	
Kokku omakapital	283 950	167 938	
Kokku kohustised ja omakapital	607 830	436 957	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 332 288	1 879 075	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 977 700	-1 640 064	14
Brutokasum (-kahjum)	354 588	239 011	
Turustuskulud	-50 749	-43 789	15
Üldhalduskulud	-230 192	-225 752	16
Muud äritulud	43 486	44 055	18
Muud ärikulud	-91	0	19
Ärikasum (kahjum)	117 042	13 525	
Intressitulud	9	7	
Intressikulud	-1 039	-139	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	116 012	13 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 012	13 393	

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

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha	33	15
Pangakontod	180 096	92 768
Kokku raha	180 129	92 783

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	301 346	301 346	0	0	4
Ettemaksed	29 446	29 446	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	29 446	29 446	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	330 792	330 792	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	306 839	231 145
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	264 210	209 790
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	35 354	16 353
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	5 951	3 499
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 324	1 503
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 493	-6 551
Kokku nõuded ostjate vastu	301 346	224 594

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused	0	5 616	9 047	14 663	0	14 663
Amortisatsioonikulu	-3 032	-1 684	-3 901	-5 585	0	-8 617
31.12.2022						
Soetusmaksumus	151 629	39 642	25 790	65 432	500	217 561
Akumuleeritud kulum	-68 031	-35 586	-16 535	-52 121	-500	-120 652
Jääkmaksumus	83 598	4 056	9 255	13 311	0	96 909

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	177 797	0
Transpordivahendid	177 797	0
Kokku	177 797	0

2022. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 39 102 eurot (jääkmaksumusega 0 eurot).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
--	------	------

Kasutusrendikulu	180 294	120 662
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	151 710	128 267
1-5 aasta jooksul	420 937	282 727
Üle 5 aasta	20 743	13 970

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	110 434	110 434	0	0	8
Võlad töövõtjatele	92 481	92 481	0	0	9
Maksuvõlad	94 381	94 381	0	0	10
Muud võlad	20 384	20 384	0	0	
Muud viitvõlad	20 384	20 384	0	0	
Saadud ettemaksed	52	52	0	0	
Muud saadud ettemaksed	52	52	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	6 148	6 148	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	323 880	323 880	0	0	

	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	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Mitteseotud isikutele tasumata arved	85 030	59 114
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	22 205	16 889
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	3 199	2 611
Kokku võlad tarnijatele	110 434	78 614

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	53 532	53 320
Puhkusetasude kohustis	38 949	35 160
Kokku võlad töövõtjatele	92 481	88 480

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	28 323	23 663
Üksikisiku tulumaks	19 822	19 670
Sotsiaalmaks	42 273	42 637
Kohustuslik kogumispension	975	1 073
Töötuskindlustusmaksed	2 988	2 796
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	94 381	89 839

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	224 910	132 101
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	56 228	33 025
Kokku tingimuslikud kohustised	281 138	165 126

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 332 288	1 879 075
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 332 288	1 879 075
Kokku müügitulu	2 332 288	1 879 075
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	454 933	359 837
Kinnisvarahoodus	546 169	367 927
Heakorrateenused	1 115 853	955 542
Raamatupidamisteenus	215 288	190 272
Muud vahendatavad teenused	45	24
Muud teenused	0	5 473
Kokku müügitulu	2 332 288	1 879 075

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tooraine ja materjal	96 451	52 178	
Energia	58 957	40 398	
Kütus	58 957	40 398	
Alltöövõtutööd	512 685	359 064	
Transpordikulud	31 355	19 493	
Üür ja rent	164 092	105 326	6
Mitmesugused bürookulud	29 447	25 918	
Koolituskulud	3 625	4 315	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 140	2 639	
Tööjõukulud	1 077 560	988 693	17
Amortisatsioonikulu	5 585	16 542	5
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	0	24 923	
Muud	83	575	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 977 700	1 640 064	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Koolituskulud	6 353	4 258
Alltöövõtu kulu	24 204	21 964
Reklaamikulu	18 643	16 963
Muud	1 549	604
Kokku turustuskulud	50 749	43 789

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	16 202	15 336	6
Energia	6 790	4 763	
Elektrienergia	3 908	2 531	
Soojusenergia	2 882	2 232	
Veevarustusteenused	1 135	1 142	
Transpordikulud	1 410	651	
Mitmesugused bürookulud	38 581	30 574	
Lähetuskulud	23	67	
Koolituskulud	939	1 821	
Riiklikud ja kohalikud maksud	208	208	
Tööjõukulud	5 383	67 769	17
Amortisatsioonikulu	3 032	3 033	5
Muud	9 426	6 852	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	147 063	93 536	
Kokku üldhalduskulud	230 192	225 752	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	815 845	795 528
Sotsiaalmaksud	267 098	260 934
Kokku tööjõukulud	1 082 943	1 056 462
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	48	52
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	56	53
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	36 556	0
Tulu sihtfinantseerimisest	0	36 682
Traavid, viivised ja hüvitised	6 845	25
Varasemalt maha kantud nõuete laekumine	0	7 221
Muud	85	127
Kokku muud äritulud	43 486	44 055

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	91	0
Kokku muud ärikulud	91	0

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 951	3 499
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 324	1 503
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 275	5 002
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	13 307	10 260
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 898	6 629
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 199	2 611
Kokku võlad ja ettemaksed	25 404	19 500

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 100	-6 100	0	1
Kokku laenukohustised	0	6 100	-6 100	0	1

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37 217	20 314
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 315	29 602
Kokku müüdud	78 532	49 916

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	174 782	117 173
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	104 804	101 151
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 419	23 993
Kokku ostetud	308 005	242 317

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 843	57 694

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva olulisi sündmusi ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV ROOSIVÄLI	Juhatuse liige	19.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvamust. 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 auditiprotseduuri 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärsel kahtlust 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 arvamust. 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

Audita Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

19.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	19.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	165 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 012
Kokku	281 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	281 138
Kokku	281 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1662067	71.26%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	454933	19.51%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	215288	9.23%	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