

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Pintaro

registrikood: 10170186

tänava nimi,maja number: Kadaka tee 56a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12915

telefon: +372 6154141

faks: +372 6154144

e-posti address: tarmo.lehtmets@astlanda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressitulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 17 Tulumaks	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Lisa 19 Likviidsus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Pintaro tegeleb kinnisvara rentimise ja haldamisega. Kinnisvara, aadressil Kadaka tee 56A, Tallinn, on renditud residendist juriidilisele isikule kaubandustegevuseks.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ja nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel ei ole.

Ettevõtte põhitegevuse eripäradest tulenevalt üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju ei avalda.

Alates 2013.aastast on rakendatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamisel õiglase väärtuse meetodit. Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamisel kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. OÜ Pintaro äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus ei ole tsükliline. Osaühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Pangalaenu intressikohustis on seotud euriboriga.

Kuivõrd ettevõtte majandustegevus ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaperitesse ega tuletisinstrumentidesse, siis valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda.

OÜ Pintaro juhatuses on kaks liiget. Ühele juhatuse liikmele maksti ettevõtte juhtimistasu 4,6 tuhat eurot.

Töölepinguga töötajaid ettevõttes ei ole.

2024. aastal jätkab OÜ Pintaro tulu teenimist kinnisvara rentimisest.

Suhtarvud

	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Käibe puhasrentaablus	31,6%	20,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,02	0,3
ROA	6,4%	4,3%
ROE	14,2%	10,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe puhasrentaablus(%)= puhaskasum(-kahjum)/müügitudulu*100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustised
- ROA (%)= puhaskasum(-kahjum)/varad kokku*100
- ROE (%)= puhaskasum(-kahjum)/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 473	41 828	
Nõuded ja ettemaksud	33 356	44 831	2
Kokku käibevarad	76 829	86 659	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	149 244	225 734	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 538 000	5 612 000	3
Kokku põhivarad	5 687 244	5 837 734	
Kokku varad	5 764 073	5 924 393	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 075 400	215 489	4
Võlad ja ettemaksud	78 028	92 848	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 153 428	308 337	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 075 400	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 075 400	
Kokku kohustised	3 153 428	3 383 737	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	245 706	245 706	7
Kohustuslik reservkapital	62 442	62 442	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 932 508	1 977 551	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	369 989	254 957	
Kokku omakapital	2 610 645	2 540 656	
Kokku kohustised ja omakapital	5 764 073	5 924 393	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 172 028	1 235 320	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-433 317	-526 376	9
Brutokasum (-kahjum)	738 711	708 944	
Üldhalduskulud	-22 023	-21 721	10
Muud äriksulud	-74 000	-458 000	12
Äriksusum (kahjum)	642 688	229 223	
Intressitulud	537	8	13
Intressikulud	-161 432	-71 889	14
Muud finantstulud ja -kulud	-62 967	156 220	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	418 826	313 562	
Tulumaks	-48 837	-58 605	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	369 989	254 957	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pintaro raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvahelisel tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Pintaro kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

OÜ Pintaro kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

Finantsvarad

Finantsvaradena on kajastatud raha ja rahalähendeid, nõudeid ostjate vastu, laenuõudeid ja tuletisinstrumente.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ning katkestatavaid tähtajalisi hoiseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ja ettemaksetena kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid ostjate vastu, lühi- ja pikaajalisi intressikandvaid laenuõudeid ja intressinõudeid osanike vastu, tarnijatele tasutud ettemakseid teenuste eest, aga ka maksude ettemakseid ja tagastusnõudeid. Nõuete ja ettemaksete periodiseerimine toimub vastavalt nende realiseerumise tähtajale. Nõuded ja ettemaksed on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Rendid

Ettevõtte teenib renditulu bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekti rentimisest kasutusrendi tingimustel.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes vastavalt tulu või kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustab kohustuslik reservkapital vähemalt 10% osakapitalist. Vabatahtlikku reservkapitali tehakse sissemakseid vastavalt osanike otsusele. Eraldise reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

Tulud

Tuludena kajastatakse kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu ja tulu kommunaalteenuste vahendamisest.

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse tekkepõhiselt saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kokkulepitud hinnavähendusi.

Muu ärituluna kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid, sh kasumit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest. Finantstuludena on kajastatud antud laenudel ning arvelduskontodel arvestatud intressitulu.

Kulud

Müüdnud teenuste kuludena kajastatakse tekkepõhiselt teenuste osutamise lepingutega seotud kulud (kinnisvaraobjekti haldamiskulud, remondikulud, kindlustuskulud).

Üldkuludena kajastatakse ettevõtte administratiivkulud (juhtimis- ja raamatupidamiskulud, audiitorikontrolli kulud, pangateenused ning bürookulud).

Muu ärikuluna kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid, sh kahjumit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest.

Finantskuludena on kajastatud pangalaenu intressikulu.

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud mitte-põhitegevusest tulenevad tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest sarnasest tehingust ja mis ei ole eraldi võetuna olulised.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal.

Soodusmääraga (14/86) saab netodividendidena välja maksta ühe kolmandiku (1/3) eelmisel kolmel kalendriaastal jaotatud keskmisest kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele (kui riikidevahelistes maksulepingutes ei ole teisiti sätestatud) juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Tuletisinstrumentid.

Tuletisinstrumente (forwardid, futuurid, swapid, optsioonid) kajastatakse bilansis nende õiglasel väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Tuletisinstrumentide positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis põhivara koosseisus pikaajaliste nõuete ja ettemaksete real, tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus aga pikaajaliste kohustiste koosseisus võlgade ja ettemaksete real.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on loetud: ettevõttes olulist osalust omavaid juriidilisest isikust osanikke ja tegevjuhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	32 699	32 699	0	0
Ostjatelt laekumata arved	32 699	32 699	0	0
Ettemaksed	11 697	657	11 040	0
Tulevaste perioodide kulud	11 697	657	11 040	0
Opsioon	138 204	0	0	138 204
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 600	33 356	11 040	138 204

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	44 204	44 204	0	0
Ostjatelt laekumata arved	44 204	44 204	0	0
Ettemaksed	11 667	627	11 040	0
Tulevaste perioodide kulud	11 667	627	11 040	0
Opsioon	214 694	0	0	214 694
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 565	44 831	11 040	214 694

Ettemaksetena on kajastatud tulevaste perioodide renditasu kehtivusega 31.08.2025.a. ja kindlustusmakseid.

Intressi cap opsioon piirab ettevõtte euriboriga seotud riskid 2% tasemel ning on kehtivusajaga jaanuar 2029. Opsiooni turuväärtuse muutusest tulenev aruandeaasta kasum/kahjum summas -76 490 eurot (2022.a.156 220 eurot) kajastub kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real. Vt ka lisa15.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 070 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-458 000
31.12.2022	5 612 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-74 000
31.12.2023	5 538 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	880 007	863 053
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-433 317	-526 376

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hindas juhatus.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, diskontomäär on 14%, kasvumäär 1%.

Rendileping ankurrentnikuga kestab 01.septembrini 2030. Hinnangu andmisel on lähtutud rendiperioodist, kokkulepitud rendihindadest

ning prognoositavatest kuludest, võttes arvesse nii eeldatavat inflatsiooni, ajaloolist statistikat kui ka kapitaalremondiga seotud väljaminekuid.

Kinnisvarainvesteeringule seatud hüpoteek tagab pangalaenu.

Vt ka lisa 4,8,9.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustis krediidiasutusele	3 075 400	3 075 400			Euribor+1,8%	EUR	15.03.2024
Lühiajalised laenud kokku	3 075 400	3 075 400					
Laenukohustised kokku	3 075 400	3 075 400					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenukohustis krediidiasutusele	3 290 889	215 489	3 075 400		Euribor+1,8%	EUR	15.03.2024
Pikaajalised laenud kokku	3 290 889	215 489	3 075 400				
Laenukohustised kokku	3 290 889	215 489	3 075 400				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	5 538 000	5 612 000
Kokku	5 538 000	5 612 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 4 812 113 eurot kinnistule aadressil Kadaka tee 56A, Tallinn. Vt ka lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	45 149	45 149	
Võlad töövõtjatele	383	383	
Maksuvõlad	23 832	23 832	6
Muud võlad	8 664	8 664	
Muud viitvõlad	8 664	8 664	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 028	78 028	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	61 571	61 571	
Võlad töövõtjatele	383	383	
Maksuvõlad	24 393	24 393	6
Muud võlad	6 501	6 501	
Muud viitvõlad	6 501	6 501	
Kokku võlad ja ettemaksed	92 848	92 848	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlga seotud osapoolle 12 120 eurot (31.12.2022: 12 120 eurot). Vt ka lisa 18.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	12 210	14 651
Käibemaks	11 405	9 525
Üksikisiku tulumaks	74	74
Sotsiaalmaks	126	126
Kohustuslik kogumispension	8	8
Töötuskindlustusmaksed	9	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 832	24 393

Vt ka lisa 5.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	245 706	245 706
Osade arv (tk)	3	3
Iga osa nimiväärtus on 81 902 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 172 028	1 235 320	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 172 028	1 235 320	
Kokku müügitulu	1 172 028	1 235 320	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	880 007	863 053	3
Tulu teenuste vahendamisest	292 021	372 267	
Kokku müügitulu	1 172 028	1 235 320	

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Maarent	50 299	46 022	
Üür ja rent	2 112	2 112	
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 579	7 578	
Remondi ja hoolduskulud	86 756	94 335	
Halduskulud	22 800	22 800	
Kindlustuskulud	3 812	3 750	
Kulud teenuste vahendamisest	259 959	349 779	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	433 317	526 376	3

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	6 157	6 157	11
Muud	2 100	1 900	
Pangateenused ja lepingutasud	666	564	
Konsultatsioonid	3 000	3 000	18
Raamatupidamisteenus	10 100	10 100	18
Kokku üldhalduskulud	22 023	21 721	

Konsultatsiooniteenus ja raamatupidamisteenus on soetatud seotud osapoolelt.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	4 602	4 602	18
Sotsiaalmaksud	1 555	1 555	
Kokku tööjõukulud	6 157	6 157	10
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Töölepinguga töötajaid ettevõttes ei ole.

Käsunduslepingu alusel on makstud tasu ettevõtte juhile.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-74 000	-458 000	3
Kokku muud ärikulud	-74 000	-458 000	

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud arvelduskontodelt	537	8
Kokku intressitulud	537	8

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenuidelt	161 432	71 889
Kokku intressikulud	161 432	71 889

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum(kahjum) optsiooni turuväärtuse muutusest	-76 490	156 220	2
Intressi cap optsiooni väljamaksed	13 523	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-62 967	156 220	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 866 556	1 814 751
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	435 941	417 757
Kokku tingimuslikud kohustised	2 302 497	2 232 508

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2023 seisuga 2 302 497 (31.12.2022 seisuga 2 232 508) eurot. Alates 01.01.2019 kaasneb regulaarselt makstavate dividendidega tulumaksukulu 14/86 netodividendidena väljamakstavalt summalt ja viimase kolme aasta keskmist dividendi ületavalt osalt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	48 837	360 000	58 605
Eesti	300 000	48 837	360 000	58 605
Kokku	300 000	48 837	360 000	58 605

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 120	12 120	5
Kokku võlad ja ettemaksed	12 120	12 120	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 100	13 100
Kokku ostetud	13 100	13 100

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	4 602	4 602

Täiendav info kohustiste, ostetud teenuste ja arvestatud tasu kohta lisades 5, 10 ja 11.

Ettevõtte juhtimise tasu on makstud käsunduslepingu alusel.

Soodustusi seotud osapooltele ei antud.

Lisa 19 Likviidsus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeva seisuga käibevarasid summas 3 076 599 eurot. Juhtkonna hinnangul ei kujuta negatiivne käibekapital ettevõtte tegevuse jätkuvusele ohtu, kuna antud olukord on tingitud asjaolust, et laenukohustise 3 075 400 eurot tagasimakse tähtaeg on 2024 aastal ja ettevõtte on saanud pangalaenu pikendamise osas panga heakskiidu.

Juhtkond on seisukohal, et äritegevuses on pikaajaliselt garanteeritud regulaarne ja piisav positiivne rahavoog katmaks jooksvaid lühiajalisi kohustisi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2024

Osaühing Pintaro (registrikood: 10170186) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LEHTMETS	Juhatuseliige	20.03.2024
MARGUS JUKSAR	Juhatuseliige	20.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Pintaro osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Pintaro (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 arvestuseksperptide 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 asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 asjassepuutuvast 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 märkimisväärset 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 infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

20.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Pintaro (registrikood: 10170186) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	20.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 932 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	369 989
Kokku	2 302 497

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1172028	100.00%	Jah