

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pistiku Haldus OÜ

registrikood: 12176684

tänavat / talu nimi, Lehtpuu tn 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10913

e-posti aadress: frank@phaldus.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Pistiku Haldus OÜ on kinnisvaraarenduse valdkonnas tegutsev haldusettevõtte. Ettevõtte renoveerib ja ehitab äripindu väljaüürimise eesmärgil.

Aruandeaasta kujunes ettevõtte jaoks plaanipäraseks. OÜ Pistiku Haldus müügituluks aruandeaastal kujunes 363,4 tuh eurot (2022; 466,3 tuh eurot), puhaskasumiks 43,4 tuh eurot (2022; 53,1 tuh eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2023 oli 691,0 tuh eurot (2022; 648,9 tuh eurot), omakapital aruandeaasta lõpu seisuga 508,6 tuh eurot (2022; 465,2 tuh eurot).

Aastal 2024.aastal suuremaid laienemisplaane kavas ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	448 430	333 017	
Nõuded ja ettemaksed	8 740	11 466	2,3
Kokku käibevarad	457 170	344 483	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	233 848	296 133	4
Materiaalsed põhivarad	0	8 333	5
Kokku põhivarad	233 848	304 466	
Kokku varad	691 018	648 949	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	39 224	41 537	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	39 224	41 537	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	143 200	142 184	
Kokku pikaajalised kohustised	143 200	142 184	
Kokku kohustised	182 424	183 721	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	462 478	409 382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 366	53 096	
Kokku omakapital	508 594	465 228	
Kokku kohustised ja omakapital	691 018	648 949	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	363 376	466 330	
Muud äritulud	0	1 689	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 493	-136 629	
Mitmesugused tegevuskulud	-188 971	-184 226	
Tööjõukulud	-19 877	-15 850	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-62 285	-71 875	
Muud ärikulud	-8	-53	
Ärikasum (kahjum)	57 742	59 386	
Intressitulud	3 442	22	
Intressikulud	-17 818	-6 312	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 366	53 096	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 366	53 096	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pistiku Haldus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt, nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse aruandepäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandepäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirenditingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse aruandes algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 euro.

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 aruandes tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes materiaalse põhivara eeldatavast kasulikust elueast.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Kinnisvarainvesteeringud	7-20 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Arvutid	3 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Alates 1.jaanuarist 2015.a. on maksumääraks 20/80 neto dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Pistiku Haldus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 950	5 950	
Ostjatelt laekumata arved	5 950	5 950	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	129	129	3
Ettemaksed	2 661	2 661	
Tulevaste perioodide kulud	2 661	2 661	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 740	8 740	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 809	8 809	
Ostjatelt laekumata arved	8 809	8 809	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	150	150	3
Ettemaksed	2 507	2 507	
Tulevaste perioodide kulud	2 507	2 507	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 466	11 466	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 933	0	2 960
Üksikisiku tulumaks	0	639	0	447
Erisoodustuse tulumaks	0	474	0	421
Sotsiaalmaks	0	1 867	0	1 435
Kohustuslik kogumispension	0	66	0	46
Töötuskindlustusmaksed	0	51	0	27
Ettemaksukonto jääk	129		150	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	129	5 030	150	5 336

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 064 862	1 064 862
Akumuleeritud kulum	-711 927	-711 927
Jääkmaksumus	352 935	352 935
Ostud ja parendused	5 680	5 680
Amortisatsioonikulu	-62 482	-62 482
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 070 542	1 070 542
Akumuleeritud kulum	-774 409	-774 409
Jääkmaksumus	296 133	296 133
Amortisatsioonikulu	-62 285	-62 285
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 070 542	1 070 542
Akumuleeritud kulum	-836 694	-836 694
Jääkmaksumus	233 848	233 848

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	317 562	276 873
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	208 849	200 076

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed		
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2021					
Soetusmaksumus	62 629	3 095	65 724	0	65 724
Akumuleeritud kulum	-9 394	-3 095	-12 489	0	-12 489
Jääkmaksumus	53 235	0	53 235	0	53 235
Ostud ja parendused	0	0	0	8 333	8 333
Muud ostud ja parendused	0	0	0	8 333	8 333
Amortisatsioonikulu	-9 394	0	-9 394	0	-9 394
Müügid (jääkmaksumuses)	-43 841	0	-43 841	0	-43 841
31.12.2022					
Soetusmaksumus	0	3 095	3 095	8 333	11 428
Akumuleeritud kulum	0	-3 095	-3 095	0	-3 095
Jääkmaksumus	0	0	0	8 333	8 333
Ümberliigitamised	0	0	0	-8 333	-8 333
Ümberliigitamised ettemaksetest				-8 333	-8 333
31.12.2023					
Soetusmaksumus	0	3 095	3 095	0	3 095
Akumuleeritud kulum	0	-3 095	-3 095	0	-3 095
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	23 443
Transpordivahendid	0	23 443
Kokku	0	23 443

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 040	13 040	
Võlad töövõtjatele	845	845	
Maksuvõlad	5 030	5 030	3
Muud võlad	20 309	20 309	
Intressivõlad	20 309	20 309	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 224	39 224	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 115	17 115	
Võlad töövõtjatele	877	877	
Maksuvõlad	5 336	5 336	3
Muud võlad	18 209	18 209	
Intressivõlad	18 209	18 209	
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 537	41 537	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	14 897	11 888
Sotsiaalmaksud	4 916	3 923
Ettevõtte töötuskindlustuskulu	63	39
Kokku tööjõukulud	19 876	15 850
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 089	7 407
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 089	7 407
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 310	158 210
Kokku laenukohustised	160 310	158 210
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	714
Kokku võlad ja ettemaksed	0	714

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	330 229	0	270 053
Kokku müüdnud	0	330 229	0	270 053

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	7 378
Kokku ostetud	0	0	0	7 378

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 008	7 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2024

Pistiku Haldus OÜ (registrikood: 12176684) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FRANK ÕIM	Juhatuse liige	29.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	462 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 366
Kokku	505 844
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 005 844
Kokku	5 005 844

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	462 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 366
Kokku	505 844
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	505 844
Kokku	505 844

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	363376	100.00%	Jah