

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Pistiku Haldus OÜ

registrikood: 12176684

tänavatalu nimi, Lehtpuu tn 15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 320,9 tuh eurot (2020; 296,0 tuh eurot), puhaskasumiks 76,9 tuh eurot (2020; 40,6 tuh eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2021 oli 697,1 tuh eurot (2020; 631,5 tuh eurot), omakapital aruandeaasta lõpu seisuga 412,1 tuh eurot (2020; 335,2 tuh eurot).

Aastal 2022.aastal suuremaid laienemisplaane kavas ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	264 683	166 988	
Nõuded ja ettemaksed	26 221	13 591	2,3
Kokku käibevarad	290 904	180 579	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	352 935	415 658	4
Materiaalsed põhivarad	53 235	39 417	5
Kokku põhivarad	406 170	455 075	
Kokku varad	697 074	635 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	66 055	0	
Võlad ja ettemaksed	76 703	27 451	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	142 758	27 451	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	142 184	272 964	
Kokku pikaajalised kohustised	142 184	272 964	
Kokku kohustised	284 942	300 415	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 489	291 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 893	40 610	
Kokku omakapital	412 132	335 239	
Kokku kohustised ja omakapital	697 074	635 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	320 935	295 980	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 252	-29 684	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 403	-125 884	
Tööjõukulud	-18 747	-17 110	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-72 117	-70 292	
Muud ärikulud	-2 388	-6 879	
Ärikasum (kahjum)	82 028	46 131	
Intressitulud	17	14	
Intressikulud	-5 152	-5 535	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	76 893	40 610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 893	40 610	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pistiku Haldus OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse aruandepäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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 ärioludele 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 387	8 387
Ostjatelt laekumata arved	8 387	8 387
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	52	52
Ettemaksed	17 782	17 782
Tulevaste perioodide kulud	17 782	17 782
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 221	26 221
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 314	5 314
Ostjatelt laekumata arved	5 314	5 314
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 357	4 357
Ettemaksed	3 920	3 920
Tulevaste perioodide kulud	3 920	3 920
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 591	13 591

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 620	4 201	
Üksikisiku tulumaks		869		377
Erisoodustuse tulumaks		410		595
Sotsiaalmaks		2 159		1 622
Kohustuslik kogumispension		90		39
Töötuskindlustusmaksed		80		18
Ettemaksukonto jääk	52		156	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	52	7 228	4 357	2 651

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 064 862	1 064 862
Akumuleeritud kulum	-581 867	-581 867
Jääkmaksumus	482 995	482 995
Amortisatsioonikulu	-67 337	-67 337
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 064 862	1 064 862
Akumuleeritud kulum	-649 204	-649 204
Jääkmaksumus	415 658	415 658
Amortisatsioonikulu	-62 723	-62 723
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 064 862	1 064 862
Akumuleeritud kulum	-711 927	-711 927
Jääkmaksumus	352 935	352 935

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	266 597	253 365
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	124 150	142 994

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2019				
Soetusmaksumus	76 166	3 095	79 261	79 261
Akumuleeritud kulum	-15 233	-2 679	-17 912	-17 912
Jääkmaksumus	60 933	416	61 349	61 349
Ostud ja parendused	39 417		39 417	39 417
Muud ostud ja parendused	39 417		39 417	39 417
Amortisatsioonikulu	-2 539	-416	-2 955	-2 955
Müügid (jääkmaksumuses)	-58 394		-58 394	-58 394
31.12.2020				
Soetusmaksumus	39 417	3 095	42 512	42 512
Akumuleeritud kulum	0	-3 095	-3 095	-3 095
Jääkmaksumus	39 417	0	39 417	39 417
Ostud ja parendused	0	0		
Kapitaliseeritud laenukulutused	62 629		62 629	62 629
Amortisatsioonikulu	-9 394		-9 394	-9 394
Müügid (jääkmaksumuses)	-39 417		-39 417	-39 417
31.12.2021				
Soetusmaksumus	62 629	3 095	65 724	65 724
Akumuleeritud kulum	-9 394	-3 095	-12 489	-12 489
Jääkmaksumus	53 235	0	53 235	53 235

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	37 083	0
Transpordivahendid	37 083	0
Kokku	37 083	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 268	10 268
Võlad töövõtjatele	754	754
Maksuvõlad	7 228	7 228
Muud võlad	58 453	58 453
Intressivõlad	16 110	16 110
Muud viitvõlad	42 343	42 343
Kokku võlad ja ettemaksed	76 703	76 703
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 030	10 030
Võlad töövõtjatele	754	754
Maksuvõlad	2 651	2 651
Muud võlad	14 016	14 016
Intressivõlad	14 016	14 016
Kokku võlad ja ettemaksed	27 451	27 451

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	14 053	12 838
Sotsiaalmaksud	4 638	4 236
Ettevõtte töötuskindlustuskulu	56	36
Kokku tööjõukulud	18 747	17 110
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 443	3 638
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 443	3 638
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 110	154 015
Kokku laenukohustised	156 110	154 015

MÜÜDUD	2021	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 827	250 077
Kokku müüdnud	12 827	250 077

OSTETUD	2021	
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 129	700
Kokku ostetud	6 129	700

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 008	8 345

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2022

Pistiku Haldus OÜ (registrikood: 12176684) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FRANK ÕIM	Juhatuse liige	25.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 893
Kokku	409 382
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	409 382
Kokku	409 382

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	76 893
Kokku	409 382
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	409 382
Kokku	409 382

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	308109	96.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	frank@phaldus.ee