

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Pistiku Haldus OÜ

registrikood: 12176684

tänava/talu nimi, Suvila tn 11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10912

e-posti aadress: info@phaldus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta kujunes ettevõtte jaoks plaanipäraseks, realiseerusid varasematel aastatel võetud eesmärgid ning ellu sai viidud planeeritud investeeringud. OÜ Pistiku Haldus müügituluks aruandeaastal kujunes 409 tuh eurot, puhaskasumiks 75,8 tuh eurot. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2016 oli 762,2 tuh eurot, omakapital aruandeaasta lõpu seisuga 205,5 tuh eurot.

Aastal 2017 plaanime oma tegevuse konservtiivset ning kaalutletud laiendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 066	48 295	2
Nõuded ja ettemaksud	18 166	18 413	3,4
Varud	3 758	0	
Kokku käibevarad	102 990	66 708	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	658 414	735 093	5
Materiaalsed põhivarad	750	1 125	6
Kokku põhivarad	659 164	736 218	
Kokku varad	762 154	802 926	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	19 088	32 061	8
Kokku lühiajalised kohustised	19 088	32 061	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	537 551	641 183	
Kokku pikaajalised kohustised	537 551	641 183	
Kokku kohustised	556 639	673 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	126 932	99 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 833	27 733	
Kokku omakapital	205 515	129 682	
Kokku kohustised ja omakapital	762 154	802 926	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	409 028	386 685	
Muud äritulud	33 643	262	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 772	-24 872	
Mitmesugused tegevuskulud	-120 766	-135 164	
Tööjõukulud	-39 084	-37 844	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-165 578	-124 808	5,6
Muud ärikulud	-5	-18 692	
Ärikasum (kahjum)	89 466	45 567	
Intressitulud	304	0	
Intressikulud	-13 151	-16 648	
Muud finantstulud ja -kulud	-786	-1 186	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 833	27 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 833	27 733	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	89 466	45 567	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	165 578	124 808	5,6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-262	6
Kokku korrigeerimised	165 578	124 546	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 849	46 579	
Varude muutus	-3 758	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 973	13 686	
Kokku rahavood äritegevusest	234 464	230 378	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 250	6
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	102 175	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-88 524	-302 979	5
Antud laenud	0	-35 450	
Antud laenude tagasimaksed	1 200	40 900	
Laekunud intressid	315	454	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-87 009	-196 150	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	163 116	
Saadud laenude tagasimaksed	-103 632	-115 632	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-128 258	
Makstud intressid	-11 052	-14 548	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-114 684	-95 322	
Kokku rahavood	32 771	-61 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48 295	109 389	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	32 771	-61 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 066	48 295	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500	250	99 199	101 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	27 733	27 733
31.12.2015	2 500	250	126 932	129 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	75 833	75 833
31.12.2016	2 500	250	202 765	205 515

Täpsem informatsioon lisas 9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Pistiku Haldus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava 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 tegelik väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes 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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdsväärtuseni. 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 bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariitasud, 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 edasiulatavalt.

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 bilansis 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 alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	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 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 kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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 (01.01.2008 kuni 31.12.2014 oli maksumääraks 21/79). 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 äriilistele otsustele. Pistiku Haldus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha pangakontodel	81 066	48 295
Kokku raha	81 066	48 295

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	785	785	
Ostjatelt laekumata arved	785	785	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 975	4 975	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	4
Muud nõuded	9 737	9 737	
Laenunõuded	9 600	9 600	
Intressinõuded	137	137	
Ettemaksed	2 666	2 666	
Tulevaste perioodide kulud	2 666	2 666	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 166	18 166	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 776	5 776	
Ostjatelt laekumata arved	5 776	5 776	
Muud nõuded	10 954	10 954	
Laenunõuded	10 800	10 800	
Intressinõuded	154	154	
Ettemaksed	1 683	1 683	
Tulevaste perioodide kulud	1 683	1 683	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 413	18 413	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		4 150	2 658
Üksikisiku tulumaks		618	438
Erisoodustuse tulumaks		192	128
Sotsiaalmaks		1 408	998
Kohustuslik kogumispension		32	33
Töötuskindlustusmaksed		29	17
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	6 429	4 272

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	302 979	302 979
Amortisatsioonikulu	-105 092	-105 092
Ümberklassifitseerimised	537 206	537 206
31.12.2015		
Soetusmaksumus	934 898	934 898
Akumuleeritud kulum	-199 805	-199 805
Jääkmaksumus	735 093	735 093
Ostud ja parendused	88 524	88 524
Amortisatsioonikulu	-165 203	-165 203
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 023 422	1 023 422
Akumuleeritud kulum	-365 008	-365 008
Jääkmaksumus	658 414	658 414

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	356 979	340 070
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	52 049	24 872

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 250	1 250	1 250
Akumuleeritud kulum	-125	-125	-125
Jääkmaksumus	1 125	1 125	1 125
Amortisatsioonikulu	-375	-375	-375
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 250	1 250	1 250
Akumuleeritud kulum	-500	-500	-500
Jääkmaksumus	750	750	750

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	356 979	340 070
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	356 979	397 098
1-5 aasta jooksul	1 784 895	1 985 490
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	658 414	735 093
Kokku	658 414	735 093

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	56 491	59 510
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	29 643	23 279
1-5 aasta jooksul	103 658	86 059

Ettevõtte on DNB Pank AS-lt renditud kasutusrendi lepinguga kolm sõidukit, millest kaks lepingud kehtivad 2021.aastani ja üks leping 2017.aastani.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 274	4 274	
Võlad töövõtjatele	2 776	2 776	
Maksuvõlad	6 429	6 429	4
Muud võlad	5 609	5 609	
Intressivõlad	5 609	5 609	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 088	19 088	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 193	21 193	
Võlad töövõtjatele	3 087	3 087	
Maksuvõlad	4 272	4 272	4
Muud võlad	3 509	3 509	
Intressivõlad	3 509	3 509	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 061	32 061	

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2 500	2 500

Seisuga 31.12.2016 oli Pistiku Haldus OÜ jaotamata kasum 202 760 eurot (sellest seisuga 31.12.2015; 126 932 eurot) Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 neto dividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeval eksisteerinud kasumist võimalik välja maksta dividendidena 162 208 eurot (sellest seisuga 31.12.2015; 101 546 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks 40 552 eurot (sellest 31.12.2015; 25 386 eurot)

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	29 305	28 374
Sotsiaalmaksud	9 670	9 363
Ettevõtte töötuskindlustuskulu	109	107
Kokku tööjõukulud	39 084	37 844
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OIM Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 975	145 610	5 436	143 510

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	366 249	21 470	376 656

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	19 991	19 991

Juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2017

Pistiku Haldus OÜ (registrikood: 12176684) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FRANK ÕIM	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	126 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 833
Kokku	202 765
Jaotamine	
Kokku	202 765

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	126 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 833
Kokku	202 765
Jaotamine	
Kokku	202 765

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	409028	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@phaldus.ee