

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2018**

**ärinimi:** Pistiku Haldus OÜ**registrikood: 12176684**

**tänava/talu nimi, Suvila tn 11**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10912

**e-posti aadress:** frank@kyttemaailm.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              | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## 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 281,4 tuh eurot (2017; 309,3 tuh eurot), puhaskasumiks 19,7 tuh eurot (2017; 36,4 tuh eurot). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2018 oli 754,8 tuh eurot (2017; 732 tuh eurot), omakapital aruandeaasta lõpu seisuga 261,7 tuh eurot (2017; 241,9 tuh eurot). Aastal 2019.aastal suuremaid laienemisplaane kavas ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 103 889        | 97 530         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 23 486         | 15 627         |
| Varud                                        | 0              | 12 924         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>127 375</b> | <b>126 081</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 550 333        | 604 005        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 77 135         | 1 897          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>627 468</b> | <b>605 902</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>754 843</b> | <b>731 983</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 94 655         | 30 615         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>94 655</b>  | <b>30 615</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 398 535        | 459 443        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>398 535</b> | <b>459 443</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>493 190</b> | <b>490 058</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250            | 250            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 239 175        | 202 765        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 19 728         | 36 410         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>261 653</b> | <b>241 925</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>754 843</b> | <b>731 983</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 281 379       | 309 263       |
| Muud äritulud                               | 0             | 17 978        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -27 157       | -26 994       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -128 058      | -126 199      |
| Tööjõukulud                                 | -32 733       | -42 230       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -65 890       | -85 257       |
| Muud ärikulud                               | -2            | -2            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>27 539</b> | <b>46 559</b> |
| Intressitulud                               | 236           | 267           |
| Intressikulud                               | -8 047        | -9 641        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0             | -775          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>19 728</b> | <b>36 410</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>19 728</b> | <b>36 410</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Pistiku Haldus OÜ 2018. 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 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

### 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 kulusid. 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 õiglasel väärtusel (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 õiglasel väärtusel. 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)

|                                   | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 7 258         | 7 258          |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 258         | 7 258          |
| Muud nõuded                       | 7 303         | 7 303          |
| Laenuõuded                        | 7 200         | 7 200          |
| Intressinõuded                    | 103           | 103            |
| Ettemaksed                        | 8 925         | 8 925          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 8 925         | 8 925          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>23 486</b> | <b>23 486</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 832           | 832            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 832           | 832            |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 4 049         | 4 049          |
| Muud nõuded                       | 8 520         | 8 520          |
| Laenuõuded                        | 8 400         | 8 400          |
| Intressinõuded                    | 120           | 120            |
| Ettemaksed                        | 1 793         | 1 793          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 793         | 1 793          |
| Rendi tagatis                     | 433           | 433            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>15 627</b> | <b>15 627</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 3 740        | 2 192        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 312          | 734          |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 483          | 256          |
| Sotsiaalmaks                                  | 1 323        | 1 711        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 32           | 33           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 8            | 34           |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         |              | 0            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>5 898</b> | <b>4 960</b> |



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2016</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 023 422 | 1 023 422 |
| Akumuleeritud kulum    | -365 008  | -365 008  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 658 414   | 658 414   |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 30 150    | 30 150    |
| Amortisatsioonikulu    | -84 559   | -84 559   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2017</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 053 572 | 1 053 572 |
| Akumuleeritud kulum    | -449 567  | -449 567  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 604 005   | 604 005   |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 11 290    | 11 290    |
| Amortisatsioonikulu    | -64 962   | -64 962   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2018</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 064 862 | 1 064 862 |
| Akumuleeritud kulum    | -514 529  | -514 529  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 550 333   | 550 333   |

|                                                 | 2018    | 2017    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 232 995 | 265 045 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 48 898  | 49 232  |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                            |                    | Kokku  |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------|
|                     |                         |                            | Masinad ja seadmed |        |
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid |                    |        |
| 31.12.2017          |                         |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      |                         | 3 095                      | 3 095              | 3 095  |
| Akumuleeritud kulum |                         | -1 198                     | -1 198             | -1 198 |
| Jääkmaksumus        |                         | 1 897                      | 1 897              | 1 897  |
|                     |                         |                            |                    |        |
| Ostud ja parendused | 76 166                  |                            | 76 166             | 76 166 |
| Amortisatsioonikulu | 0                       | -928                       | -928               | -928   |
|                     |                         |                            |                    |        |
| 31.12.2018          |                         |                            |                    |        |
| Soetusmaksumus      | 76 166                  | 3 095                      | 79 261             | 79 261 |
| Akumuleeritud kulum | 0                       | -2 126                     | -2 126             | -2 126 |
| Jääkmaksumus        | 76 166                  | 969                        | 77 135             | 77 135 |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 9 027         | 9 027          |
| Võlad töövõtjatele               | 1 247         | 1 247          |
| Maksuvõlad                       | 5 898         | 5 898          |
| Muud võlad                       | 78 483        | 78 483         |
| Intressivõlad                    | 9 809         | 9 809          |
| Muud viitvõlad                   | 68 674        | 68 674         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>94 655</b> | <b>94 655</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 14 726        | 14 726         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 219         | 3 219          |
| Maksuvõlad                       | 4 960         | 4 960          |
| Muud võlad                       | 7 710         | 7 710          |
| Intressivõlad                    | 7 710         | 7 710          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>30 615</b> | <b>30 615</b>  |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2 500      | 2 500      |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 24 554        | 31 656        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 8 179         | 10 446        |
| Ettevõtte töötuskindlustuskulu                       | 76            | 128           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>32 809</b> | <b>42 230</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 1             | 0             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 0             |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 794      | 149 810    | 4 049      | 147 710    |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018  |         | 2017  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|-------|---------|
|                                                                                                                                  | Ostud | Müügid  | Ostud | Müügid  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 233 404 | 0     | 270 282 |

### Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

|                 | 2018   | 2017   |
|-----------------|--------|--------|
| Arvestatud tasu | 19 991 | 19 991 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2019

**Pistiku Haldus OÜ (registrikood: 12176684) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| FRANK ÕIM          | Juhatuse liige     | 18.06.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 239 175        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 19 728         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 903</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 258 903        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 903</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 239 175        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 19 728         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>258 903</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 281379          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | frank@kyttemaailm.ee |