

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Pihlmaa

registrikood: 10701620

tänava nimi, Peterburi tee 66

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +372 6034421

e-posti aadress: pihlmaa@oma.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 Nõuded ja ettemaksed | 10 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud | 11 |
| Lisa 5 Laenukohustised | 12 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed | 13 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad | 13 |
| Lisa 8 Aktsiakapital | 13 |
| Lisa 9 Müügitulu | 14 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 14 |
| Lisa 11 Tööjõukulud | 14 |
| Lisa 12 Intressikulud | 14 |
| Lisa 13 Seotud osapooled | 15 |
| Aruande allkirjad | 16 |
| Vandeauditori aruanne | 17 |

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2021. aastal tegevust üürileandjana Tallinnas, Peterburi teel asuvas äri- ja tootmishoones. Aruandeaasta lõpuks oli välja üüritud 99% üüripinnast. Majandusaasta jooksul püsis nõudlus toomis- ja äripindade pindade vastu Tallinna antud piirkonnas kõrge. Prognoosime nõudluse püsivust heas asukohas äri- ja tööstuspindade vastu ka 2022. aastal. Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. AS Pihlmaa majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal tehti kinnisvarainvesteeringule väiksemaid paremusi. Kokku investeeriti kinnistutesse 50,4 tuh. eurot (2020: 94,8 tuh. eurot). 2022. aastal olulisi täiendavaid investeeringuid kavas ei ole.

Ettevõtte tegevust mõjutavad suurimal määral tootmis- ja äripindade nõudluse muutumine antud piirkonnas, samuti intressirisk. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteediks on üürpindade võimalikult täieliku hõivatuse ja ettevõtte likviidsuse tagamine.

2021. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud. Bilansipäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

Aruandeaastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud. Nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2022. aastaks.

2021. aastal omanikele dividende ei makstud.

| <i>Peamised finantsuhtarvud</i> | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Käibe kasv(+), vähenemine (-) (%) = (müügitulu 2021- müügitulu 2020)/müügitulu 2020* 100 | 9,5 | 2,4 |
| Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100 | 35,0 | 34,8 |
| Ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100 | 32,4 | 33,4 |
| Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100 | 26,7 | 24,1 |
| Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvarad *100 | 5 | 4 |
| Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100 | 11,8 | 10,9 |
| Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised | 1,88 | 0,04 |
| Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvarad | 0,19 | 0,17 |
| Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad | 0,20 | 0,17 |
| Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad | 3,7 | 5,1 |
| Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvarad | 0,6 | 0,6 |
| Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital | 1,22 | 1,47 |

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Lisa nr |
|--|------------------|------------------|---------|
| Varad | | | |
| Käibevarad | | | |
| Raha | 653 942 | 89 294 | |
| Nõuded ja ettemaksud | 84 713 | 78 653 | 2 |
| Kokku käibevarad | 738 655 | 167 947 | |
| Põhivarad | | | |
| Kinnisvarainvesteeringud | 8 308 806 | 8 765 552 | 4 |
| Kokku põhivarad | 8 308 806 | 8 765 552 | |
| Kokku varad | 9 047 461 | 8 933 499 | |
| Kohustised ja omakapital | | | |
| Kohustised | | | |
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Laenukohustised | 248 887 | 4 162 500 | 5 |
| Võlad ja ettemaksud | 144 645 | 83 310 | 6 |
| Kokku lühiajalised kohustised | 393 532 | 4 245 810 | |
| Pikaajalised kohustised | | | |
| Laenukohustised | 4 583 677 | 1 070 000 | 5 |
| Kokku pikaajalised kohustised | 4 583 677 | 1 070 000 | |
| Kokku kohustised | 4 977 209 | 5 315 810 | |
| Omakapital | | | |
| Aktsiakapital nimiväärtuses | 640 000 | 640 000 | 8 |
| Kohustuslik reservkapital | 64 000 | 64 000 | |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 913 689 | 2 539 991 | |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 452 563 | 373 698 | |
| Kokku omakapital | 4 070 252 | 3 617 689 | |
| Kokku kohustised ja omakapital | 9 047 461 | 8 933 499 | |

Kasumiaruanne

(eurodes)

| | 2021 | 2020 | Lisa nr |
|---|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu | 1 697 405 | 1 550 611 | 9 |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | -1 101 917 | -1 010 911 | 10 |
| Brutokasum (-kahjum) | 595 488 | 539 700 | |
| Turustuskulud | 0 | -441 | |
| Üldhalduskulud | -46 015 | -19 669 | |
| Muud äritulud | 0 | 95 | |
| Muud ärikulud | 0 | -1 498 | |
| Äriksaum (kahjum) | 549 473 | 518 187 | |
| Intressitulud | 38 | 44 | |
| Intressikulud | -96 948 | -144 533 | 12 |
| Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist | 452 563 | 373 698 | |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 452 563 | 373 698 | |

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

| | 2021 | 2020 | Lisa nr |
|---|------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest | | | |
| Ärikasum (kahjum) | 549 473 | 518 187 | |
| Korrigeerimised | | | |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus | 507 123 | 489 139 | 4 |
| Kokku korrigeerimised | 507 123 | 489 139 | |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -6 032 | 37 652 | |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 63 720 | -21 118 | |
| Makstud intressid | -99 334 | -144 940 | |
| Kokku rahavood äritegevusest | 1 014 950 | 878 920 | |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel | -50 377 | -92 087 | 4 |
| Laekunud intressid | 10 | 44 | |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | -50 367 | -92 043 | |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Saadud laenud | 4 977 749 | 0 | |
| Saadud laenude tagasimaksed | -5 377 684 | -1 020 000 | |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | -399 935 | -1 020 000 | |
| Kokku rahavood | 564 648 | -233 123 | |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 89 294 | 322 417 | |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 564 648 | -233 123 | |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 653 942 | 89 294 | |

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

| | | | | Kokku |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | Aksiakapital nimiväärtuses | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum (kahjum) | |
| 31.12.2019 | 640 000 | 64 000 | 2 539 991 | 3 243 991 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0 | 0 | 373 698 | 373 698 |
| 31.12.2020 | 640 000 | 64 000 | 2 913 689 | 3 617 689 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0 | 0 | 452 563 | 452 563 |
| 31.12.2021 | 640 000 | 64 000 | 3 366 252 | 4 070 252 |

Täiendav informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 7 ja 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlamaa 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

AS Pihlamaa kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha lähendeid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha jääki arvelduskontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustelrendituna) 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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvastamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3,3-50% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumus on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus

kantakse bilansist maha.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on aruandes kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 5% aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 10% sissemakstud aktsiakapitali suurusest. Kuna ettevõtte reservkapital on saavutanud nõutud taseme, ei suurendata enam reservkapitali puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta ettevõtte vabast omakapitalist, samuti ettevõtte aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendidena välja maksta ühe kolmandiku (1/3) eelmisel kolmel kalendriaastal jaotatud keskmisest kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks loetakse aasta 2018.

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste isikutele 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 kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Pihlmaa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

| | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta | |
| Nõuded ostjate vastu | 82 640 | 82 640 | 0 | 0 | |
| Ostjatelt laekumata arved | 82 640 | 82 640 | 0 | 0 | |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 45 | 45 | 0 | 0 | 3 |
| Muud nõuded | 28 | 28 | 0 | 0 | |
| Intressinõuded | 28 | 28 | 0 | 0 | |
| Ettemaksed | 2 000 | 2 000 | 0 | 0 | |
| Tulevaste perioodide kulud | 2 000 | 2 000 | 0 | 0 | |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 84 713 | 84 713 | 0 | 0 | |

| | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta | |
| Nõuded ostjate vastu | 70 350 | 70 350 | 0 | 0 | |
| Ostjatelt laekumata arved | 70 350 | 70 350 | 0 | 0 | |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 195 | 195 | 0 | 0 | 3 |
| Ettemaksed | 8 108 | 8 108 | 0 | 0 | |
| Tulevaste perioodide kulud | 8 108 | 8 108 | 0 | 0 | |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 78 653 | 78 653 | 0 | 0 | |

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|---|------------|---------------|------------|--------------|
| | Ettemaks | Maksuvõlg | Ettemaks | Maksuvõlg |
| Käibemaks | 0 | 17 516 | 0 | 7 551 |
| Üksikisiku tulumaks | 0 | 128 | 0 | 114 |
| Sotsiaalmaks | 0 | 214 | 0 | 191 |
| Töötuskindlustusmaksed | 0 | 16 | 0 | 14 |
| Ettemaksukonto jääk | 45 | | 195 | |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 45 | 17 874 | 195 | 7 870 |

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod | | | |
|------------------------|-----------|------------|------------|
| | | | Kokku |
| | Maa | Ehitised | |
| 31.12.2019 | | | |
| Soetusmaksumus | 2 018 446 | 13 037 749 | 15 056 195 |
| Akumuleeritud kulum | 0 | -5 896 309 | -5 896 309 |
| Jääkmaksumus | 2 018 446 | 7 141 440 | 9 159 886 |
| Ostud ja parendused | 0 | 94 805 | 94 805 |
| Amortisatsioonikulu | 0 | -489 139 | -489 139 |
| 31.12.2020 | | | |
| Soetusmaksumus | 2 018 446 | 13 123 397 | 15 141 843 |
| Akumuleeritud kulum | 0 | -6 376 291 | -6 376 291 |
| Jääkmaksumus | 2 018 446 | 6 747 106 | 8 765 552 |
| Ostud ja parendused | 0 | 50 377 | 50 377 |
| Amortisatsioonikulu | 0 | -507 123 | -507 123 |
| 31.12.2021 | | | |
| Soetusmaksumus | 2 018 446 | 13 170 126 | 15 188 572 |
| Akumuleeritud kulum | 0 | -6 879 766 | -6 879 766 |
| Jääkmaksumus | 2 018 446 | 6 290 360 | 8 308 806 |

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 1 156 322 | 1 103 808 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 53 711 | 74 969 |

Kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusest oli seisuga 31.12.2020 tasumata 2 718 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

| | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta | |
| Pikaajalised laenud | | | | | |
| Luminor Bank AS | 4 832 564 | 248 887 | 4 583 677 | 0 | |
| Pikaajalised laenud kokku | 4 832 564 | 248 887 | 4 583 677 | 0 | |
| Laenukohustised kokku | 4 832 564 | 248 887 | 4 583 677 | 0 | |
| | | | | | |
| | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi | | | Lisa nr |
| | | 12 kuu jooksul | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta | |
| Lühiajalised laenud | | | | | |
| LHV Pank | 4 162 500 | 4 162 500 | | | |
| Lühiajalised laenud kokku | 4 162 500 | 4 162 500 | | | |
| Pikaajalised laenud | | | | | |
| Omanikelaenud | 1 070 000 | 0 | 1 070 000 | 0 | 13 |
| Pikaajalised laenud kokku | 1 070 000 | 0 | 1 070 000 | 0 | |
| Laenukohustised kokku | 5 232 500 | 4 162 500 | 1 070 000 | 0 | |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus | | |
|---|------------------|------------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Maa | 2 018 446 | 2 018 446 |
| Ehitised | 6 290 360 | 6 747 106 |
| Kokku | 8 308 806 | 8 765 552 |

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 8 308 806 eurot (31.12.2020: 8 765 552 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seatud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 25.04.2024.

Omanikelt saadud laenu intressimäär on 5% ja lepingujärgne tagastamistähtaeg on 18.02.2023.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

| | 31.12.2021 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele | 58 777 | 58 777 | |
| Võlad töövõtjatele | 674 | 674 | |
| Maksuvõlad | 17 874 | 17 874 | 3 |
| Muud võlad | 1 615 | 1 615 | |
| Intressivõlad | 1 134 | 1 134 | |
| Muud viitvõlad | 481 | 481 | |
| Saadud ettemaksed | 65 705 | 65 705 | |
| Tulevaste perioodide tulud | 65 705 | 65 705 | |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 144 645 | 144 645 | |
| | | | |
| | 31.12.2020 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele | 55 719 | 55 719 | |
| Võlad töövõtjatele | 495 | 495 | |
| Maksuvõlad | 7 870 | 7 870 | 3 |
| Muud võlad | 3 521 | 3 521 | |
| Intressivõlad | 3 521 | 3 521 | |
| Saadud ettemaksed | 15 705 | 15 705 | |
| Tulevaste perioodide tulud | 15 705 | 15 705 | |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 83 310 | 83 310 | |

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustist seotud osapoole ees summas 3 120 eurot (2020:3 120 eurot). Vt. lisa 13

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised | | |
| Võimalikud dividendid | 2 693 002 | 2 330 951 |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 673 250 | 582 738 |
| Kokku tingimuslikud kohustised | 3 366 252 | 2 913 689 |

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital | 640 000 | 640 000 |
| Aktsiate arv (tk) | 10 000 | 10 000 |
| Aktsiate nimiväärtus | 64 | 64 |

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

| | 2021 | 2020 | Lisa nr |
|---|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes | | | |
| Müük Euroopa Liidu riikidele | | | |
| Eesti | 1 697 405 | 1 550 611 | |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku | 1 697 405 | 1 550 611 | |
| Kokku müügitulu | 1 697 405 | 1 550 611 | |
| Müügitulu tegevusalade lõikes | | | |
| Kinnisvara renditulu | 1 156 322 | 1 103 808 | 4 |
| Rentnikele vahendatavad teenused | 541 083 | 446 803 | 10 |
| Kokku müügitulu | 1 697 405 | 1 550 611 | |

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

| | 2021 | 2020 | Lisa nr |
|--|-------------------|-------------------|---------|
| Amortisatsioonikulu | -507 123 | -489 139 | 4 |
| Kinnisvarainvesteeringu haldamine | -53 711 | -74 969 | 4 |
| Rentnikele vahendatavad teenused | -541 083 | -446 803 | 9 |
| Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | -1 101 917 | -1 010 911 | |

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|---------------|
| Palgakulu | -7 933 | -7 020 |
| Sotsiaalmaksud | -2 681 | -2 328 |
| Kokku tööjõukulud | -10 614 | -9 348 |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1 | 1 |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: | | |
| Töölepingu alusel töötav isik | 1 | 1 |

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

| | 2021 | 2020 | Lisa nr |
|--------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Intressikulu pangalaenult | -76 006 | -63 112 | |
| Intressikulu omanikulaenuidelt | -20 942 | -81 421 | 13 |
| Kokku intressikulud | -96 948 | -144 533 | |

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

| | |
|--|--------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus | OÜ Tristafan |
|--|--------------|

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Lisa nr |
|--|--------------|--------------|---------|
| Võlad ja ettemaksud | | | |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 120 | 3 120 | 6 |
| Kokku võlad ja ettemaksud | 3 120 | 3 120 | |

| PIKAAJALISED | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Lisa nr |
|--|------------|------------------|---------|
| Laenukohustised | | | |
| Emaettevõtja | 0 | 856 000 | |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0 | 214 000 | |
| Kokku laenukohustised | 0 | 1 070 000 | 5 |

| LAENUKOHUSTISED | 31.12.2019 | Saadud laenude tagasimaksud | 31.12.2020 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------|
| Emaettevõtja | 1 456 000 | -600 000 | 856 000 | 65 137 | |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 364 000 | -150 000 | 214 000 | 16 284 | |
| Kokku laenukohustised | 1 820 000 | -750 000 | 1 070 000 | 81 421 | 12 |

| LAENUKOHUSTISED | 31.12.2020 | Saadud laenude tagasimaksud | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--|------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|-----------|
| Emaettevõtja | 856 000 | -856 000 | 0 | 16 754 | |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 214 000 | -214 000 | 0 | 4 188 | |
| Kokku laenukohustised | 1 070 000 | -1 070 000 | 0 | 20 942 | 12 |

| OSTETUD | 2021 | | 2020 | |
|--|----------|---------------|----------|---------------|
| | Teenused | | Teenused | |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | | 31 240 | | 32 200 |
| Kokku ostetud | | 31 240 | | 32 200 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole ette nähtud kompensatsioone teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamise korral. Omanikelt saadud laenu intressimäär ja tähtaeg on avaldatud lisa 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2022

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAIDO KIVIORG | Juhatuse liige | 14.03.2022 |

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 arvestuseksperдите 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 kindlustavat 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, väaresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditeeritavate tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

14.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS | Vandeaudiitor | 14.03.2022 |

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

| | 31.12.2021 |
|--|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 913 689 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 452 563 |
| Kokku | 3 366 252 |
| Jaotamine | |
| Kokku | 3 366 252 |

aruandeaasta puhaskasum liita eelmiste perioodide jaotamata kasumile

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201 | 1156322 | 68.12% | Jah |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329 | 541083 | 31.88% | Ei |

Sidevahendid

| | |
|-----------------|-----------------|
| Liik | Sisu |
| Telefon | +372 6034421 |
| E-posti aadress | pihlamaa@oma.ee |