

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS Pihlamaa

registrikood: 10701620

tänavanimi: Peterburi tee 66/70

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6034421

faks: +372 6510701

e-posti aadress: pihlamaa@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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2016. aastal tegevust kinnisvara üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas tootmishoones. Aruandeaasta lõpuks oli välja üüritud 92% üüripinnast. Majandusaasta jooksul nõudlus tootmispindade vastu ei kasvanud, kuid prognoosime nõudluse püsimist heas korras spetsiaalsete tööstuspindade vastu ka 2017. aastal. Ettevõtte äri- ja majandustegevus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. AS Pihlmaa tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal tehti kinnisvarainvesteeringule parendusi 83,5 tuhande euro eest (2015: 6,3 tuh. eurot). 2017. aastal kinnisvara olulisi parendusi ja täiendavaid investeeringuid kavas ei ole. Ettevõtte tegevust mõjutavad suurimal määral tootmispindade nõudluse muutumine, samuti intressirisk. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada üürpindade maksimaalne hõivatus ja ettevõtte likviidsus.

2016. 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 2017. aastaks.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2016 - \text{müügitulu } 2015) / \text{müügitulu } 2015 * 100$	-8	13
Brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$	29,7	32,3
Ärirentaablus (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$	27,6	32,3
Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum}(-\text{kahjum}) / \text{müügitulu} * 100$	20,4	21,5
Varade tootlus (ROA) (%) = $\text{puhaskasum}(-\text{kahjum}) / \text{aasta keskmised koguvardad} * 100$	4,4	5,1
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = $\text{puhaskasum}(-\text{kahjum}) / \text{aasta keskmine omakapital} * 100$	12,5	16,5
Maksevõime üldine tase = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$	2,97	0,15
Varade käibekordaja = $\text{müügitulu} / \text{aasta keskmised koguvardad}$	0,22	0,24
Põhivarade käibekordaja = $\text{müügitulu} / \text{aasta keskmised põhivardad}$	0,24	0,25
Käibevarade käibekordaja = $\text{müügitulu} / \text{aasta keskmised käibevarad}$	2	4,09
Võlakordaja = $\text{pika- ja lühiajalised kohustised} / \text{koguvardad}$	0,63	0,66
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = $\text{kohustised} / \text{omakapital}$	1,7	1,97

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	987 194	454 155	2
Nõuded ja ettemaksed	201 426	177 947	3
Kokku käibevarad	1 188 620	632 102	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 341 630	7 654 297	5
Kokku põhivarad	7 341 630	7 654 297	
Kokku varad	8 530 250	8 286 399	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	270 000	4 129 679	6
Võlad ja ettemaksed	129 760	113 942	7
Kokku lühiajalised kohustised	399 760	4 243 621	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 972 500	1 256 319	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 972 500	1 256 319	
Kokku kohustised	5 372 260	5 499 940	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	9
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 082 459	1 657 290	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371 531	425 169	
Kokku omakapital	3 157 990	2 786 459	
Kokku kohustised ja omakapital	8 530 250	8 286 399	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 823 688	1 981 468	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 281 486	-1 340 693	11
Brutokasum (-kahjum)	542 202	640 775	
Turustuskulud	-9 066	-5 489	
Üldhalduskulud	-25 372	-14 201	
Muud äritulud	0	19 957	
Muud ärikulud	-3 981	-1 045	
Ärikasum (kahjum)	503 783	639 997	
Intressikulud	-132 325	-214 855	13
Muud finantstulud ja -kulud	73	27	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	371 531	425 169	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371 531	425 169	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	503 783	639 997	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	392 581	394 144	5
Muud korrigeerimised	3 630	1 041	5
Kokku korrigeerimised	396 211	395 185	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 471	-21 814	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 990	-4 820	
Makstud intressid	-131 184	-308 937	
Kokku rahavood äritegevusest	759 329	699 611	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-82 857	-6 261	
Laekunud intressid	65	27	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-82 792	-6 234	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 400 000	0	
Saadud laenude tagasimaksud	-5 543 498	-419 967	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-143 498	-419 967	
Kokku rahavood	533 039	273 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	454 155	180 745	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	533 039	273 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	987 194	454 155	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	640 000	63 912	1 657 378	2 361 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	425 169	425 169
Muutused reservides	0	88	-88	0
31.12.2015	640 000	64 000	2 082 459	2 786 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	371 531	371 531
31.12.2016	640 000	64 000	2 453 990	3 157 990

Täpsem info aksiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on avaldatud lisades 8 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodil kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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 mitmesuguste tegevuskuludena. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 3-20% aastas. Konkreetse rendilepingu teenindamiseks tehtud kinnisvarainvesteeringu täiendustele rakendatav amortisatsiooniperiood on võrdne rendilepingu pikkusega. Antud ajahetkel omab ettevõtte viieaastaseid rendilepinguid, seega rakendatakse amortisatsioonimäär 20% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil 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, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (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 bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti 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. Kuni 31.12.2014 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummal. Alates 01.01.2015 on eelnimetatud maksumäär 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, 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 tütaretevõtted);
- 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
Arvelduskontod	987 194	454 155
Kokku raha	987 194	454 155

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	193 294	193 294	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	193 294	193 294	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	0	4
Muud nõuded	8	8	0	0	
Intressinõuded	8	8	0	0	
Ettemaksed	8 024	8 024	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 024	8 024	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	201 426	201 426	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	174 072	174 072	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	174 072	174 072	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	0	4
Ettemaksed	3 775	3 775	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 775	3 775	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	177 947	177 947	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	13 549	0	15 761
Üksikisiku tulumaks	0	79	0	79
Sotsiaalmaks	0	132	0	132
Töötuskindlustusmaksed	0	10	0	10
Ettemaksukonto jääk	100		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	13 770	100	15 982

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	562 831	11 678 866	12 241 697
Akumuleeritud kulum	0	-4 198 476	-4 198 476
Jääkmaksumus	562 831	7 480 390	8 043 221
Ostud ja parendused	0	6 261	6 261
Amortisatsioonikulu	0	-394 144	-394 144
Muud muutused	0	-1 041	-1 041
31.12.2015			
Soetusmaksumus	562 831	11 684 086	12 246 917
Akumuleeritud kulum	0	-4 592 620	-4 592 620
Jääkmaksumus	562 831	7 091 466	7 654 297
Ostud ja parendused	0	83 544	83 544
Amortisatsioonikulu	0	-392 581	-392 581
Muud muutused	0	-3 630	-3 630
31.12.2016			
Soetusmaksumus	562 831	11 761 673	12 324 504
Akumuleeritud kulum	0	-4 982 874	-4 982 874
Jääkmaksumus	562 831	6 778 799	7 341 630

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 000 996	1 075 118
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73 713	40 199

Informatsioon renditulu kohta on toodud Lisas 10 Müügitulu ja otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamisega kaasnevate kulude kohta on toodud Lisas 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu.

Muude muutuste kirjel on kajastatud asendatud ja bilansist maha kantud kinnisvarainvesteeringu komponentide jääkmaksumus.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S	5 242 500	270 000	4 972 500	0
Pikaajalised laenud kokku	5 242 500	270 000	4 972 500	0
Laenukohustised kokku	5 242 500	270 000	4 972 500	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Swedbank	4 129 679	4 129 679	0	0
Omanikulaenud	1 256 319	0	0	1 256 319
Pikaajalised laenud kokku	5 385 998	4 129 679	0	1 256 319
Laenukohustised kokku	5 385 998	4 129 679	0	1 256 319

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	562 831	562 831
Ehitised	6 778 799	7 091 466
Kokku	7 341 630	7 654 297

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus bilansipäeva seisuga on 7 341 630 eurot (31.12.2015: 7 654 297 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 10.05.2021.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	109 534	109 534	0	0	
Võlad töövõtjatele	161	161	0	0	
Maksuvõlad	13 770	13 770	0	0	4
Muud võlad	4 645	4 645	0	0	
Intressivõlad	4 645	4 645	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	129 760	129 760	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	92 465	92 465	0	0	
Võlad töövõtjatele	341	341	0	0	
Maksuvõlad	15 982	15 982	0	0	4
Muud võlad	3 504	3 504	0	0	
Intressivõlad	3 504	3 504	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	113 942	113 942	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustust seotud osapoole ees. Täiendav info lisas 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 963 192	1 665 967
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	490 798	416 492
Kokku tingimuslikud kohustised	2 453 990	2 082 459

AS Pihlamaa on saanud rentnikelt garantii katmaks võimalikke tulevikus tekkida võivaid rendivõlgnevusi. Juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise tõenäosus väike, kuna üürnike eelnev maksekäitumine on olnud hea.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 823 688	1 980 703	
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	765	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 823 688	1 981 468	
Kokku müügitulu	1 823 688	1 981 468	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 000 996	1 075 118	5
Rentnikele vahendatavad teenused	815 192	906 350	11
Muu kauba müük	7 500	0	
Kokku müügitulu	1 823 688	1 981 468	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	392 581	394 144	5
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	73 713	40 199	5
Rentnikele vahendatavad teenused	815 192	906 350	10
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 281 486	1 340 693	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	4 666	4 621
Sotsiaalmaksud	1 577	1 562
Kokku tööjõukulud	6 243	6 183
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	-78 774	-90 479	
Intressikulu omanikulaenukult	-53 551	-124 376	15
Kokku intressikulud	-132 325	-214 855	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu arvelduskontodelt	73	27
Kokku muud finantstulud ja -kulud	73	27

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Tristafan
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	0	1 006 108
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 301	0	2 301
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	250 211

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 296	23 008

Aruandeaastal tagastati omanikelt saadud pikaajaline laen ning tasuti intresse summas 53 551 eurot (2015:124 376 eurot). Omanikulaenukudega seotud intressikulud on avalikustatud lisa 13.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole ette nähtud kompensatsioone teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamise korral.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2017

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	13.03.2017
Resolutsioon:	kinnitan aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi 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, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutvast 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

13.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	13.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 082 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371 531
Kokku	2 453 990
Jaotamine	
Kokku	2 453 990

kanda 2016.a. aruandeaasta kasum 371531EUR eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1000996	54.89%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	815192	44.70%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6034421
Faks	+372 6510701
E-posti aadress	pihlamaa@oma.ee