

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Pihlamaa

registrikood: 10701620

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 105  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11312

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6510700

faks: +372 6510701

e-posti aadress: [pihlamaa@oma.ee](mailto:pihlamaa@oma.ee)

veebilehe aadress:

# Sisukord

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                            | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                         | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>               | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>                      | <b>11</b> |
| <b>Lisa 4 Nõuded ostjate vastu</b>                      | <b>11</b> |
| <b>Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>          | <b>11</b> |
| <b>Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud</b>                  | <b>12</b> |
| <b>Lisa 7 Kapitalirent</b>                              | <b>12</b> |
| <b>Lisa 8 Laenukohustused</b>                           | <b>13</b> |
| <b>Lisa 9 Võlad ja ettemaksed</b>                       | <b>13</b> |
| <b>Lisa 10 Võlad tarnijatele</b>                        | <b>13</b> |
| <b>Lisa 11 Muud võlad</b>                               | <b>14</b> |
| <b>Lisa 12 Aktsiakapital</b>                            | <b>14</b> |
| <b>Lisa 13 Müügitulu</b>                                | <b>14</b> |
| <b>Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>15</b> |
| <b>Lisa 15 Tööjõukulud</b>                              | <b>15</b> |
| <b>Lisa 16 Finantstulud ja -kulud</b>                   | <b>15</b> |
| <b>Lisa 17 Tulumaks</b>                                 | <b>15</b> |
| <b>Lisa 18 Seotud osapooled</b>                         | <b>16</b> |
| <b>Lisa 19 Laenu tagatis ja panditud vara</b>           | <b>16</b> |
| <b>Lisa 20 Majanduskriisi mõjud</b>                     | <b>16</b> |

## Tegevusaruanne

2009. aastal jätkus AS Pihlmaa tegevus kinnisvara rendile andjana Tallinnas Peterburi teel. Kogu hoone kasutamine toimus ühe rentniku poolt ning rendileping lõppes aprillis 2009. Aruandeaasta lõpuni tegeldi uute rentnike otsimisega ning alates 2010. aasta algusest on ettevõttel kaks uut rendilepingut. Vakantsete pindade osas jätkatakse potentsiaalsete rentnike otsimist.

AS Pihlmaa on teinud investeeringuid pindade vastavusse viimiseks rentnike vajadustega, kinnisvarainvesteeringu parendustena on käsitletud investeeringut summas 2 424 tuh krooni.

2009. aastal palgalisi töötajaid ettevõttes ei töötanud.

2009. aastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2010. aastaks. Samuti ei tehtud investeeringuid 2008. aastal.

AS Pihlmaa peamised finantssuhtarvud:

|                                | 2009   | 2008 |
|--------------------------------|--------|------|
| Käibe kasv (%)                 | -66,4  | 2,0  |
| Brutokasumi määr (%)           | -74,5  | 77,1 |
| Tulumaksueelse kasumi kasv (%) | -135,3 | -1,2 |
| Puhasrentaablus (%)            | -41,6  | 39,6 |
| ROA (%)                        | -2,6   | 6,9  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008 * 100$

Brutokasumimäär (%) =  $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Tulumaksueelse kasumi kasv (%) =  $(\text{kasum enne tulumaksustamist } 2009 - \text{kasum enne tulumaksustamist } 2008) / \text{kasum enne tulumaksustamist } 2008 * 100$

Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{keskmine varad kokku} * 100$

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatus kinnitab AS Pihlmaa 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Pihlmaa on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

## Bilanss

(tuhandetes kroonides)

|                                              | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 599            | 4 817          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 263            |                | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>862</b>     | <b>4 817</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 155 508        | 159 194        | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>155 508</b> | <b>159 194</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>156 370</b> | <b>164 011</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 88 258         | 91 718         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 751          | 757            | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>90 009</b>  | <b>92 475</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 16 570         | 17 587         | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>16 570</b>  | <b>17 587</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>106 579</b> | <b>110 062</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 10 000         | 10 000         | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 000          | 1 000          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 42 949         | 31 158         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 158         | 11 791         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>49 791</b>  | <b>53 949</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>156 370</b> | <b>164 011</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

|                                             | 2009          | 2008          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 10 004        | 29 786        | 13      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -6 907        | -6 237        | 14      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>3 097</b>  | <b>23 549</b> |         |
|                                             |               |               |         |
| Turustuskulud                               | -1 131        | -501          |         |
| Üldhalduskulud                              | -353          | -97           |         |
| <b>Äri kasum (-kahjum)</b>                  | <b>1 613</b>  | <b>22 951</b> |         |
|                                             |               |               |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -5 771        | -7 040        | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-4 158</b> | <b>15 911</b> |         |
| Tulumaks                                    |               | -4 120        | 17      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-4 158</b> | <b>11 791</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

|                                                       | 2009          | 2008           | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |               |                |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 1 613         | 22 951         |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |               |                |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 6 109         | 5 837          | 6        |
| Muud korrigeerimised                                  | -5            |                |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>6 104</b>  | <b>5 837</b>   |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -263          |                |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -42           | 57             |          |
| Makstud intressid                                     | -5 079        | -7 052         |          |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            |               | -4 120         | 17       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>2 333</b>  | <b>17 673</b>  |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |               |                |          |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -2 158        |                |          |
| Laekunud intressid                                    | 84            | 298            |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-2 074</b> | <b>298</b>     |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |               |                |          |
| Saadud laenud                                         | 5 007         |                | 18       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -6 024        |                | 18       |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | -3 461        | -10 383        | 7        |
| Makstud dividendid                                    |               | -15 500        | 17       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-4 478</b> | <b>-25 883</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-4 219</b> | <b>-7 912</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>4 818</b>  | <b>12 730</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-4 219</b> | <b>-7 912</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>599</b>    | <b>4 818</b>   | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

|                                           |                                |                              |                             | Kokku   |
|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                           | Aktiivkapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2007</b>                         | 10 000                         | 1 000                        | 46 658                      | 57 658  |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2007</b> | 10 000                         | 1 000                        | 46 658                      | 57 658  |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum)         |                                |                              | 11 791                      | 11 791  |
| Makstud dividendid                        |                                |                              | -15 500                     | -15 500 |
| <b>31.12.2008</b>                         | 10 000                         | 1 000                        | 42 949                      | 53 949  |
|                                           |                                |                              |                             |         |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum)         |                                |                              | -4 158                      | -4 158  |
| <b>31.12.2009</b>                         | 10 000                         | 1 000                        | 38 791                      | 49 791  |



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

### 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.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonides ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ja vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel 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 notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 3-10% aastas. Konkreetse rendilepingu teenindamiseks tehtud kinnisvarainvesteeringu täiendustele rakendatav amortisatsiooniperiood on võrdne rendilepingu pikkusega. Antud ajahetkel omab ettevõtte 5 aastast rendilepingut, 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.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

**Ettevõtte kui rentnik**

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Seotud osapooled**

AS Pihlamaa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pere liikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

**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.

**Lisa 2 Raha**

(tuhandetes kroonides)

|                   | 31.12.2009 | 31.12.2008   |
|-------------------|------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 599        | 4 817        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>599</b> | <b>4 817</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

|                                    | 31.12.2009 | Lisa nr |
|------------------------------------|------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 12         | 4       |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 238        | 5       |
| Ettemaksed                         | 13         |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>263</b> |         |

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes kroonides)

|                                   | 31.12.2009 | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|---------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 12         | 3       |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>12</b>  |         |

### Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

|                                               | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 238        | 386        |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 12         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 20         |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 1          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>238</b> | <b>419</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |         |
|------------------------|-------|----------|---------|
|                        |       |          | Kokku   |
|                        | Maa   | Ehitised |         |
| <b>31.12.2007</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 8 807 | 176 881  | 185 688 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -20 657  | -20 657 |
| Jääkmaksumus           | 8 807 | 156 224  | 165 031 |
|                        |       |          |         |
| Amortisatsioonikulu    |       | -5 837   | -5 837  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2008</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 8 807 | 176 881  | 185 688 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -26 494  | -26 494 |
| Jääkmaksumus           | 8 807 | 150 387  | 159 194 |
|                        |       |          |         |
| Ostud ja parendused    |       | 2 423    | 2 423   |
| Amortisatsioonikulu    |       | -6 109   | -6 109  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2009</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 8 807 | 179 304  | 188 111 |
| Akumuleeritud kulum    |       | -32 603  | -32 603 |
| Jääkmaksumus           | 8 807 | 146 701  | 155 508 |

|                                                 | 2009  | 2008   |
|-------------------------------------------------|-------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 9 994 | 29 786 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 788   | 297    |

Informatsioon renditulu kohta on toodud Lisas 13 Müügitulu ja otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamisega kaasnevate kulude kohta on toodud Lisas 14 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu.

Kinnisvarainvesteering oli suures mahus finantseeritud kapitalirendi tingimustel (vt. Lisa 7 Kapitalirent), 2009. aastal leping refinantseeriti (vt. Lisa 8 Laenukohustused).

## Lisa 7 Kapitalirent

(tuhandetes kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rentnik      |               |                                  |                     |             |
|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      | 31.12.2008    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                      |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>91 719</b> | <b>91 719</b>                    |                     |             |

Kapitalirendileping refinantseeriti mais 2009, vt Lisa 8 Laenukohustused.

2009. aastal on tasutud põhiosa tagasimakseid summas 3 461 tuh krooni (2008: 10 383) ja kapitalirendi intressikuludid summas 2 176 tuh krooni (2008: 5 579).

## Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

|                           | 31.12.2009 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|---------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Lühiajalised laenud kokku | 88 257     | 88 257                           |                     |             |         |
| Pikaajalised laenud kokku | 16 570     |                                  |                     | 16 570      | 18      |
| Laenukohustused kokku     | 104 827    | 88 257                           |                     | 16 570      |         |

  

|                               | 31.12.2008 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Pikaajalised laenud kokku     | 17 587     |                                  |                     | 17 587      | 18      |
| Kapitalirendikohustused kokku | 91 719     | 91 719                           |                     |             |         |
| Laenukohustused kokku         | 109 306    | 91 719                           |                     | 17 587      |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |       |          |         |
|--------------------------------------------------------|-------|----------|---------|
|                                                        | Maa   | Ehitised | Kokku   |
| 31.12.2009                                             | 8 807 | 146 701  | 155 508 |
| 31.12.2008                                             | 8 807 | 150 387  | 159 194 |

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks (vt. lisa 19 Laenu tagatis ja panditud vara). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal.

Pikaajalise võlana on kajastatud omanike poolt antud sihtotstarbelised laenud kinnisvarainvesteeringu omandamiseks ja kinnistul asuva tootmis- ja laohoone juurdeehituse finantseerimiseks. Laenud on antud tähtajatult ning tagatiseta. Laenud on kajastatud pikaajalistena seoses asjaoluga, et omanikud käsitlevad laenu allutatud laenu analoogina krediitiasutuste seaduse mõiste tähenduses.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

|                           | 31.12.2009 | 31.12.2008 | Lisa nr |
|---------------------------|------------|------------|---------|
| Võlad tarnijatele         | 495        | 0          | 10      |
| Maksuvõlad                |            | 420        | 5       |
| Muud võlad                | 1 256      | 337        | 11      |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 1 751      | 757        |         |

## Lisa 10 Võlad tarnijatele

(tuhandetes kroonides)

|                         | 31.12.2009 | Lisa nr |
|-------------------------|------------|---------|
| Kokku võlad tarnijatele | 495        | 9       |

## Lisa 11 Muud võlad

(tuhandetes kroonides)

|                         | 31.12.2009   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                         |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Intressivõlad           | 1 056        | 1 056                             |                     |             | 18      |
| Muud võlad              | 200          | 200                               |                     |             |         |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>1 256</b> | <b>1 256</b>                      |                     |             |         |

  

|                         | 31.12.2008 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                         |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Intressivõlad           | 286        | 286                               |                     |             | 18      |
| Muud võlad              | 51         | 51                                |                     |             |         |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>337</b> | <b>337</b>                        |                     |             |         |

## Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

|                                  | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital                    | 10 000     | 10 000     |
| Aktsiate arv (tk)                | 10 000     | 10 000     |
| Aktsiate nimiväärtus (kroonides) | 1 000      | 1 000      |

## Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                             | 2009          | 2008          |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 10 004        | 29 786        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>10 004</b> | <b>29 786</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>10 004</b> | <b>29 786</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
|                                             | 2009          | 2008          |
| Kinnisvara renditulu                        | 9 994         | 29 786        |
| Rentnikele vahendatavad teenused            | 10            |               |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>10 004</b> | <b>29 786</b> |

Vt. Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

## Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes kroonides)

|                                                        | 2009         | 2008         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Amortisatsioonikulu                                    | 6 109        | 5 837        |
| Kinnisvarainvesteeringu haldamine                      | 788          | 297          |
| Vahendatavad teenused                                  | 10           |              |
| Muud                                                   |              | 103          |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>6 907</b> | <b>6 237</b> |

Vt. Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

## Lisa 15 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

|                          | 2009 | 2008      |
|--------------------------|------|-----------|
| Palgakulu                |      | 60        |
| Sotsiaalmaksud           |      | 20        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> |      | <b>80</b> |

## Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

|                                        | 2009          | 2008          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulud                          | 83            | 298           |
| Intressikulud                          | -5 849        | -7 338        |
| Intressikulu laenudelt                 | -3 673        | -1 759        |
| Intressikulu kapitalirendilt           | -2 176        | -5 579        |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -5            |               |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-5 771</b> | <b>-7 040</b> |

## Lisa 17 Tulumaks

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2009 moodustas 38 791 tuh krooni (31.12.2008: 42 949 tuh krooni). Dividendide väljamaksmisega omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 30 645 tuh krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 8 146 tuh krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 33 930 tuh krooni, milleks oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 9 019 tuh krooni.

2008. aastal kuulutati välja ja tasuti täies ulatuses dividendid summas 15 500 tuh krooni, dividendide välja kuulutamisele kaasnes tulumaksukulu summas 4 120 tuh krooni.

## Lisa 18 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--------------|------------|------------|
|              | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja | 11 611     | 11 769     |

|              | 2009  | 2008  |
|--------------|-------|-------|
|              | Kulud | Kulud |
| Emaettevõtja | 958   | 1 143 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2009 | 2008 |
| Arvestatud tasu                                                               |      | 60   |

2009. aastal arvestati omanikele pikaajalistelt laenudelt intresse summas 1 477 tuh krooni (2008: 1 795). Intressivõlg omanikele seisuga 31.12.2009 oli 1 056 tuh krooni (31.12.2008: 286).

2009. aastal osteti omanikult teenust summas 30 tuh krooni.

2009. aastal tagastati omanikele laen summas 6 024 tuh krooni ning saadi omanikelt laenu summas 5 007 tuh krooni. Lanuvõlg omanikele seisuga 31.12.2009 moodustas 16 570 tuh krooni (31.12.2008: 17 587).

## Lisa 19 Laenu tagatis ja panditud vara

Saadud pangalaenu (31.12.2009 seisuga 88 257 tuh krooni) tagatiseks on seadud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009 on 155 508 tuh krooni.

## Lisa 20 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Kontserni äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning seoses sellega allahindluskahjumid; ettevõttele ei pruugi olla võimalik refinantseerida laenu tingimustel, mis vastaksid olemasoleva laenu tingimustele;
- ettevõttele ei pruugi olla võimalik refinantseerida laenu tingimustel, mis vastaksid olemasoleva laenu tingimustele;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttele tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laenu ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- langenud nõudluse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.



## Aruande digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KÜLLI TAPUPERE     | Juhatuse liige     | 18.05.2010           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlmaa aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Pihlmaa raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Pihlmaa finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara ca 89,1 milj. krooni võrra.

OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems (tegevusluba nr. 39) nimel

Toomas Villems

Vandeaudiitori tunnistus nr. 74

Roosikrantsi 2,  
Tallinn 10119  
Registrikood 10411589  
Telefon +372 6110716  
Faks +372 6110717  
E-mail: villems@datanet.ee

Tallinnas, 18.05.2010.a.

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 18.05.2010           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

|                                                                        | 31.12.2009    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 42 949        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -4 158        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>38 791</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 38 791        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>38 791</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 9994095         | 99.90%      | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu            |
|-----------------|-----------------|
| Telefon         | +372 6510700    |
| Faks            | +372 6510701    |
| E-posti aadress | pihlamaa@oma.ee |