

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Pihlmaa

registrikood: 10701620

tänavanimi: Pärnu mnt 105

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

faks: +372 6510701

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Aktsiakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Laenu tagatis ja panditud varad	17
Lisa 16 Ettevõtte likviidsus	17

Tegevusaruanne

Globaalne majandusolukord on olnud viimastel aastatel ebakindel. Maailmamajanduse kasv aeglustus oluliselt 2012. aasta teises pooles, aasta kokkuvõttes oli kasv 3%. Maailmamajanduse areng on muutunud regiooni ebahõltsamaks, kusjuures Euroopa olukord on pigem halvenud. 2013. aastaks prognoositakse eelmisest aastast pisut kiiremat kasvu (3,1%) ja 2014. aastaks kasvu 3,4%.

Euroopa Komisjoni viimase prognoosi kohaselt on majanduskasvu taastumine oodatust järkjärgulisem, olenemata Euroopa Liidu finantsturgude seisu märkimisväärselt paranemisest võrreldes 2012. aasta suvega. Finantsturgude paranenud olukord ei ole veel kaasa toonud suuremat majanduskasvu ning ennustused 2013. aastaks jäävad tagasihoidlikuks: majanduskasv 0,1% ja euroala majandus jääb 0,3%ga miinuspoolele. Kuid kriisieelse tasakaalustamatuse vähendamise kontekstis peaks majanduskasv hoogustuma. Aastaks 2014 ennustatakse juba järgmisi majanduskasvu näitajaid: 1,6% Euroopa Liidus ja 1,4% euroalal.

Eesti majanduskasv aeglustus 2012. aastal võrreldes eelneva aastaga märkimisväärselt, langes 8,3%lt 3%ni. Samas oli see siiski euroala kiireim. Aeglustumise põhjused olid tugev baasiefekt ning välisnõudluse halvenemine seoses Eesti peamiste kaubapartneriteni jõudnud majandusliku nõrgenemisega. Maailmaturu kasvavate toidu- ja naftahindade tõttu kallinesid 2012. aastal tarbijahinnad Eestis 3,9%. Käesoleval aastal prognoositakse inflatsioonisurvet pigem kodumaiste tegurite poolt nagu elektrituru avanemine ja aktsiiside tõus. 2013. aastaks prognoositakse tarbijahinna kasvu 3,2% ning 2014. aastaks 2,7%.

AS Pihlmaa jätkas 2012. aastal tegevust kinnisvara üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas tootmishoones. Ettevõtte äri- ja majandustegvus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Aruandeaastal tegutsesid hoones 3 üürnikku elektroonikatööstuse valdkonnas ja 1 toitlustamisega tegelev üürnik. Majandusaasta jooksul nõudlus kõrgekvaliteediliste toomispindade vastu kasvas ning seisuga 31.12.2012 oli üürilepingutega kaetud 100% võimalikust välja üüritavast pinnast.

AS Pihlmaa on teinud investeeringuid üüripindade mitme üürnikuga üürikontseptsiooniga vastavusse viimiseks. Aruandeaastal on kinnisvarainvesteeringu parendustena käsitletud investeeringut summas 89 tuhat eurot.

Ettevõtte tegevust käesoleval majandusaastal võib mõjutada intressirisk, seisuga 31.12.2012 oli Euriborist sõltuvaid kohustusi summas 5,3 miljonit eurot. Lisaks Euribori riskile kaasneb kohustuste refinantseerimisega majanduskeskkonna muutusest tingitud riskimarginaali muutuse oht.

Samuti võib ettevõtte tegevusele mõju avaldada likviidsusrisk seoses võimalike negatiivsete stsenaariumitega maksedistsipliini osas. Ettevõtte juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada ettevõtte likviidsus.

2012. aastal on tasutud juhatuse liikme tasu 2,9 tuhat eurot.

2012. aastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2013. aastaks. Samuti ei tehtud uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid 2011. aastal.

AS Pihlmaa peamised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Käibe kasv (%)	15,0	57,8
Brutokasumi määr (%)	11,3	2,2
Tulumaksueelse kahjumi vähenemine (%)	36,0	33,6
Puhasrentaablus (%)	-20,4	-36,7
ROA (%)	-2,7	-4,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Tulumaksueelse kasumi kasv (%) = (kasum enne tulumaksustamist 2012 – kasum enne tulumaksustamist 2011) / kasum enne tulumaksustamist 2011 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskahjum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskahjum / keskmine varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	63 810	107 325	2
Nõuded ja ettemaksed	168 234	102 971	3
Kokku käibevara	232 044	210 296	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8 850 729	9 189 398	5
Kokku põhivara	8 850 729	9 189 398	
Kokku varad	9 082 773	9 399 694	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 322 503	5 531 002	6
Võlad ja ettemaksed	566 013	420 936	7
Kokku lühiajalised kohustused	5 888 516	5 951 938	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 256 319	1 256 319	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 256 319	1 256 319	
Kokku kohustused	7 144 835	7 208 257	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	8
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 487 525	1 883 359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 499	-395 834	
Kokku omakapital	1 937 938	2 191 437	
Kokku kohustused ja omakapital	9 082 773	9 399 694	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 240 954	1 078 737	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 101 038	-1 055 144	10
Brutokasum (-kahjum)	139 916	23 593	
Turustuskulud	-152	-998	
Üldhalduskulud	-11 851	-8 068	
Muud ärikulud	-584	-225	
Äri kasum (kahjum)	127 329	14 302	
Finantstulud ja -kulud	-380 828	-410 136	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-253 499	-395 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 499	-395 834	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	127 329	14 302	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	427 567	419 668	5
Kokku korrigeerimised	427 567	419 668	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-65 265	-36 444	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 720	19 776	
Makstud intressid	-247 562	-284 681	
Muud rahavood äritegevusest	0	-1	
Kokku rahavood äritegevusest	253 789	132 620	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-88 898	-17 666	5
Laekunud intressid	92	179	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-88 806	-17 487	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-208 498	-109 680	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	884	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-208 498	-108 796	
Kokku rahavood	-43 515	6 337	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 325	100 988	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-43 515	6 337	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 810	107 325	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	639 116	63 912	1 883 359	2 586 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-395 834	-395 834
Emiteeritud aksiakapital	884	0	0	884
31.12.2011	640 000	63 912	1 487 525	2 191 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-253 499	-253 499
31.12.2012	640 000	63 912	1 234 026	1 937 938

Täiendav info aksiakapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2012. 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 õiglasest väärtusest, 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 nüüdsväärtuseni (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 nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasest väärtusest muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

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 nüüdsväärtusest 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.

(c) Õiglasest väärtusest väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes

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

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta; ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasest

väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni 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 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 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 5 aastast rendilepingut, seega rakendatakse amortisatsioonimäära 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 objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 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 tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid 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.

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.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	63 810	107 325
Kokku raha	63 810	107 325

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	165 342	165 342	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	165 342	165 342	0	0	
Ettemaksed	2 892	2 892	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 455	2 455	0	0	
Muud makstud ettemaksed	437	437	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 234	168 234	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	97 245	97 245	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	97 245				
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	709	709	0	0	4
Ettemaksed	5 017	5 017	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 765	2 765	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 252	2 252	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 971	102 971	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	76	0	0
Käibemaks	6 550	709	0
Üksikisiku tulumaks	592	0	592
Sotsiaalmaks	949	0	949
Kohustuslik kogumispension	58	0	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 225	709	1 599

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	562 831	11 528 103	12 090 934
Akumuleeritud kulum	0	-2 499 534	-2 499 534
Jääkmaksumus	562 831	9 028 569	9 591 400
Ostud ja parendused	0	17 666	17 666
Amortisatsioonikulu	0	-419 668	-419 668
31.12.2011			
Soetusmaksumus	562 831	11 545 768	12 108 599
Akumuleeritud kulum	0	-2 919 201	-2 919 201
Jääkmaksumus	562 831	8 626 567	9 189 398
Ostud ja parendused	0	88 898	88 898
Amortisatsioonikulu	0	-427 567	-427 567
31.12.2012			
Soetusmaksumus	562 831	11 634 666	12 197 497
Akumuleeritud kulum	0	-3 346 768	-3 346 768
Jääkmaksumus	562 831	8 287 898	8 850 729

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	594 344	480 467
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	26 861	37 206

Informatsioon renditulu kohta on toodud Lisas 9 Müügitulu ja otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamisega kaasnevate kulude kohta on toodud Lisas 10 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	5 322 503	5 322 503		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	1 256 319	0	0	1 256 319
Laenukohustused kokku	6 578 822	5 322 503	0	1 256 319
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	5 531 002	5 531 002		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	1 256 319	0	0	1 256 319
Laenukohustused kokku	6 787 321	5 531 002	0	1 256 319

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	562 831	562 831
Ehitised	8 287 898	8 626 566
Kokku	8 850 729	9 189 397

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks (vt. lisa 15 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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	84 344	84 344	0	0	
Maksuvõlad	8 225	8 225	0	0	4
Muud võlad	471 794	471 794	0	0	
Intressivõlad	450 007	450 007	0	0	
Muud viitvõlad	21 787	21 787	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	566 013	566 013	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	83 025	83 025	0	0	
Maksuvõlad	1 599	1 599	0	0	4
Muud võlad	334 662	334 662	0	0	
Intressivõlad	316 649	316 649	0	0	
Muud viitvõlad	18 013	18 013	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	420 936	420 936	0	0	

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 240 954	1 078 737	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 240 954	1 078 737	
Kokku müügitulu	1 240 954	1 078 737	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	594 344	480 467	5
Rentnikele vahendatavad teenused	646 610	598 270	
Kokku müügitulu	1 240 954	1 078 737	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	427 567	419 668	5
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	26 861	37 206	5
Vahendatavad teenused	646 610	598 270	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 101 038	1 055 144	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	2 877	2 877
Sotsiaalmaksud	949	949
Kokku tööjõukulud	3 826	3 826

Palgakuluna on kajastatud juhatusel liikme tasu ning seetõttu pole töötajate arvu märgitud.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	92	179
Intressitulu hoiustelt	92	179
Intressikulud	-380 920	-410 312
Intressikulu laenudelt	-380 920	-410 312
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-3
Kokku finantstulud ja -kulud	-380 828	-410 136

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	974 881	1 175 145
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	259 145	312 380
Kokku tingimuslikud kohustused	1 234 026	1 487 525

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 112 898	1 031 152
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	607 489	559 831
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 301	0

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 008

2011	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 769

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	2 877	2 877

2012. aastal arvestati omanikele pikaajalistelt laenudelt intresse summas 125 632 eurot (2011: sama). Intressivõlg omanikele seisuga 31.12.2012 oli 442 281 eurot (31.12.2011: 316 649 eurot).

Laenuvõlg omanikele seisuga 31.12.2012 moodustas 1 256 319 eurot (31.12.2011: sama).

Lisa 15 Laenu tagatis ja panditud varad

Saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule. Pangalaenu saldo seisuga 31.12.2012 on 5 322 503 eurot (31.12.2011: 5 531 002 eurot), hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2012 on 8 850 729 eurot (31.12.2011: 9 189 398 eurot).

Lisa 16 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2012 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara ligikaudu 5,7 miljoni euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub kogu pangalaen lühiajalise kohustusena. Laenulepingu järgne tagastamise tähtaeg on mais 2013. Ettevõtte igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi ja pangalaenu teenindamise vajadusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2013

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	27.06.2013
Resolutsioon:	nõus	
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	04.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlmaa aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Pihlmaa raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Pihlmaa finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

04.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	04.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 487 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-253 499
Kokku	1 234 026
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 234 026
Kokku	1 234 026

katta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	646610	52.11%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	594344	47.89%	Ei

Sidevahendid

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