

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Pihlamaa

registrikood: 10701620

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

telefon: +372 6510700

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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Eesti majanduse kasv 2013. aastal oli minimaalne ja jäi oodatust nõrgemaks. Eksport ei suurenenud ja sisenõudluse tugevnemine oli mõõdukas. 2013. aastal inflatsioonitempo aeglustus.

AS Pihlmaa jätkas 2013. aastal tegevust kinnisvara üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas tootmishoones. Aruandeaastal tegutses hoones kolm üürnikku elektroonikatööstuse valdkonnas ja üks toitlustusteenustega tegelev üürnik. Aruandeaasta lõpuks oli välja üüritud 97,4% üüripinnast. Majandusaasta jooksul nõudlus toomispindade vastu ei kasvanud, kuid prognoosime nõudluse püsimist heas korras tööstuspindade vastu ka 2014. 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 ligi 31 tuhande euro eest (2012: 89 tuh. eurot). 2014. aastal olulisi parendusi ja täiendavaid investeeringuid kavas ei ole. Ettevõtte tegevust mõjutavad suurimal määral nõudluse muutumine ja intressirisk. Seisuga 31.12.2013 oli Euriborist sõltuvaid kohustusi summas 4,97 miljonit eurot.

AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada üürpindade maksimaalne hõivatus ja ettevõtte likviidsus. Bilansipäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara ligikaudu 540 tuhande euro võrra. Antud asjaolu ei ole ohuks ettevõtte tegevuse jätkuvusele kuna majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi ja pangalaenu teenindamise vajadusi.

2013. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 0,7 tuh eurot (2012: 2,8 tuh. eurot). Bilansipäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

Aruandeaastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2014. aastaks.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2013- müügitulu 2012)/müügitulu 2012* 100	34,3	15,0
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	26,7	11,3
Ärimentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	25,6	10,3
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	9,9	-20,4
Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvamad *100	1,8	-2,7
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100	8,2	-13,0
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustused	0,44	0,04
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvamad	0,19	0,14
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,19	0,14
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	5,05	5,61
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused/koguvamad	0,76	0,79
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustused/omakapital	3,22	3,69

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	114 221	63 810	2
Nõuded ja ettemaksed	313 481	168 234	3
Kokku käibevara	427 702	232 044	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8 448 253	8 850 729	5
Kokku põhivara	8 448 253	8 850 729	
Kokku varad	8 875 955	9 082 773	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	419 967	5 322 503	6
Võlad ja ettemaksed	547 168	566 013	7
Kokku lühiajalised kohustused	967 135	5 888 516	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 805 965	1 256 319	6
Kokku pikaajalised kohustused	5 805 965	1 256 319	
Kokku kohustused	6 773 100	7 144 835	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	9
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 234 026	1 487 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 917	-253 499	
Kokku omakapital	2 102 855	1 937 938	
Kokku kohustused ja omakapital	8 875 955	9 082 773	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 666 447	1 240 954	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 221 830	-1 101 038	11
Brutokasum (-kahjum)	444 617	139 916	
Turustuskulud	-146	-152	
Üldhalduskulud	-18 332	-11 851	
Muud ärikulud	-12	-584	
Äri kasum (kahjum)	426 127	127 329	
Intressikulud	-261 294	-380 920	13
Muud finantstulud ja -kulud	84	92	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	164 917	-253 499	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 917	-253 499	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	426 127	127 329	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	433 471	427 567	5
Kokku korrigeerimised	433 471	427 567	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-145 247	-65 265	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-12 995	11 720	
Makstud intressid	-267 144	-247 562	
Kokku rahavood äritegevusest	434 212	253 789	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 995	-88 898	5
Laekunud intressid	84	92	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-30 911	-88 806	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-352 890	-208 498	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-352 890	-208 498	
Kokku rahavood	50 411	-43 515	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 810	107 325	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50 411	-43 515	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	114 221	63 810	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	164 917	164 917
31.12.2013	640 000	63 912	1 398 943	2 102 855

Täiendav info aksiakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2013. 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 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. 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 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.

(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 Keskpanga 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 Keskpanga 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 tingimustelrendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandus-tegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetus-maksumuses, 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).

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse 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 amortisatsioonimäär 20% aastas.

Hiilisemad 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 hiilisemad 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.

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 amortisatsioonimäär 20% aastas.

Hiilisemad 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 hiilisemad 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 õiglases väärtuses).

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 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.

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. 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.

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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	114 221	63 810
Kokku raha	114 221	63 810

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	309 603	309 603	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	309 603	309 603	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	0	4
Ettemaksed	3 778	3 778	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 778	3 778	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	313 481	313 481	0	0	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	76
Käibemaks	0	15 214	6 550
Üksikisiku tulumaks	0	68	592
Sotsiaalmaks	0	109	949
Kohustuslik kogumispension	0	0	58
Töötuskindlustusmaksed	0	10	0
Ettemaksukonto jääk	100		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	15 401	8 225

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	30 995	30 995
Amortisatsioonikulu	0	-433 471	-433 471
31.12.2013			
Soetusmaksumus	562 831	11 665 661	12 228 492
Akumuleeritud kulum	0	-3 780 239	-3 780 239
Jääkmaksumus	562 831	7 885 422	8 448 253

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	913 284	594 344
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 196	26 861

Tuginedes juhtkonna hinnangule kajastatakse kinnisvarainvesteeringut ka aruandeaastal soetusmaksumuses. Juhtkond on seisukohal, et kinnisvaraobjekti õiglane väärtus pole mõistliku kulu ja pingutusega hinnatav. Tegemist on väga spetsiifilise otstarbega kinnisvaraobjektiga, millesarnased kinnisvaraturul praktiliselt puuduvad. Seetõttu pole ka võimalik leida võrdlevaid andmeid ostu-, müügi- või renditehingutest analoogilise otstarbega objektidega. Tulenevalt eeltoodud argumentidest pole õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus ja sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejale vastavuses selle leidmiseks tehtava kulu ja pingutusega.

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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Swedbank	4 969 613	419 967	4 549 646	0	
Omanikulaenud	1 256 319	0	0	1 256 319	15
Pikaajalised laenud kokku	6 225 932	419 967	4 549 646	1 256 319	
Laenukohustused kokku	6 225 932	419 967	4 549 646	1 256 319	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Swedbank	5 322 503	5 322 503			
Lühiajalised laenud kokku	5 322 503	5 322 503			
Pikaajalised laenud					
Omanikulaenud	1 256 319	0	0	1 256 319	15
Pikaajalised laenud kokku	1 256 319	0	0	1 256 319	
Laenukohustused kokku	6 578 822	5 322 503	0	1 256 319	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	562 831	562 831
Ehitised	7 885 422	8 287 898
Kokku	8 448 253	8 850 729

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus bilansipäeva seisuga on 8 448 253 eurot (31.12.2012: 8 850 729 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 12.05.2016.

Pikaajalise kohustusena 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.

Laenudega seotud intressikulu on avalikustatud lisas 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	75 729	75 729	0	0	
Võlad töövõtjatele	280	280	0	0	
Maksuvõlad	15 401	15 401	0	0	4
Muud võlad	454 108	454 108	0	0	
Intressivõlad	444 157	444 157	0	0	
Muud viitvõlad	9 951	9 951	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	547 168	547 168	0	0	

	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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 105 095	974 881
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	293 760	259 145
Kokku tingimuslikud kohustused	1 398 855	1 234 026

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 666 447	1 240 954	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 666 447	1 240 954	
Kokku müügitulu	1 666 447	1 240 954	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	913 284	594 344	5
Rentnikele vahendatavad teenused	753 163	646 610	
Kokku müügitulu	1 666 447	1 240 954	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	433 471	427 567	5
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	35 196	26 861	5
Vahendatavad teenused	753 163	646 610	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 221 830	1 101 038	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	3 591	2 877
Sotsiaalmaksud	1 502	949
Kokku tööjõukulud	5 093	3 826
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	-136 867	-255 288	
Intressikulu omanikulaenudelt	-124 427	-125 632	15
Kokku intressikulud	-261 294	-380 920	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu hoiustelt	84	92
Kokku muud finantstulud ja -kulud	84	92

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 357 501	1 112 898
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	337 813	607 489
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 301	2 301

2013	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 322
2012	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 008

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	742	2 877

2013. aastal arvestati omanikele pikaajalistelt laenudelt intresse summas 124 427 eurot (2012: 125 632) ja tasuti intresse 127 713 eurot(2012:0).
Intressivõlg omanikele seisuga 31.12.2013 oli 438 995 eurot (31.12.2012: 442 281 eurot).
Laenuvõlg omanikele seisuga 31.12.2013 moodustas 1 256 319 eurot (31.12.2012:sama).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2014

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	11.04.2014
Resolutsioon:	kinnitan 2013 majandusaasta aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlmaa aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Pihlmaa raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületasid äriühingu lühiajalised kohustused käibevara 539,4 tuhande euro võrra. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

11.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	11.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 234 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	164 917
Kokku	1 398 943
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 398 943
Kokku	1 398 943

Juhatus teeb ettepaneku liita aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	913284	54.80%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	753163	45.20%	Ei

Sidevahendid

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