

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Pihlmaa

registrikood: 10701620

tänavanimi: Peterburi tee

maja number: 66/70

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6034421

e-posti aadress: pihlmaa@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Ettevõtte likviidsus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2015. aastal tegevust kinnisvara üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas tootmishoones. Aruandeaasta lõpuks oli välja üüritud 91% üüripinnast. Majandusaasta jooksul nõudlus tootmispindade vastu ei kasvanud, kuid prognoosime nõudluse püsimist heas korras erivajadustega tööstuspindade vastu ka 2016. 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 6,3 tuhande euro eest (2014: 13,2 tuh. eurot). 2016. aastal kinnisvara olulisi parendusi ja investeeringuid kavas ei ole. Ettevõtte tegevust mõjutavad suurimal määral tootmispindade nõudluse muutumine, samuti intressirisk. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada üürpindade maksimaalne hõivatus ja ettevõtte likviidsus. Bilansipäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara ligikaudu 3,6 miljoni euro võrra, kuna kogu pangalaen summas 4,1 miljonit eurot on kajastatud lühiajalise kohustusena. Antud asjaolu ei ole juhatuse hinnagul ohuks ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuna majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulusi ja pangalaenu tähtaja pikendamise on kavas pangaga kokku leppida.

2015. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud. Bilansipäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

Aruandeaastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2016. aastaks.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	2015	2014
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015- müügitulu 2014)/müügitulu 2014* 100	13,0	5,3
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	32,3	27,1
Ärimentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	32,3	28,1
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	21,5	14,7
Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvard *100	5,1	3,0
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmise omakapital*100	16,5	11,6
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustused	0,15	0,53
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvard	0,24	0,20
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,25	0,21
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	4,09	4,59
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused/koguvard	0,66	0,72
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustused/omakapital	1,97	2,55

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	454 155	180 745	2
Nõuded ja ettemaksed	177 947	156 133	3
Kokku käibevara	632 102	336 878	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 654 297	8 043 221	5
Kokku põhivara	7 654 297	8 043 221	
Kokku varad	8 286 399	8 380 099	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 129 679	419 967	6
Võlad ja ettemaksed	113 942	212 844	7
Kokku lühiajalised kohustused	4 243 621	632 811	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 256 319	5 385 998	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 256 319	5 385 998	
Kokku kohustused	5 499 940	6 018 809	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	9
Kohustuslik reservkapital	64 000	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 657 290	1 398 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425 169	258 435	
Kokku omakapital	2 786 459	2 361 290	
Kokku kohustused ja omakapital	8 286 399	8 380 099	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 981 468	1 754 176	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 340 693	-1 279 661	11
Brutokasum (-kahjum)	640 775	474 515	
Turustuskulud	-5 489	-170	
Üldhalduskulud	-14 201	-11 561	
Muud äritulud	19 957	31 300	
Muud ärikulud	-1 045	-690	
Ärikasum (kahjum)	639 997	493 394	
Intressikulud	-214 855	-235 019	13
Muud finantstulud ja -kulud	27	60	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	425 169	258 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425 169	258 435	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	639 997	493 394	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	394 144	418 237	5
Muud korrigeerimised	1 041	0	5
Kokku korrigeerimised	395 185	418 237	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 814	157 348	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 820	12 245	
Makstud intressid	-308 937	-581 588	
Kokku rahavood äritegevusest	699 611	499 636	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 261	-13 205	5
Laekunud intressid	27	60	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 234	-13 145	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-419 967	-419 967	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-419 967	-419 967	
Kokku rahavood	273 410	66 524	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	180 745	114 221	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	273 410	66 524	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	454 155	180 745	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	640 000	63 912	1 398 943	2 102 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	258 435	258 435
31.12.2014	640 000	63 912	1 657 378	2 361 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	425 169	425 169
Muutused reservides	0	88	-88	0
31.12.2015	640 000	64 000	2 082 459	2 786 459

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodil kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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

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

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

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

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

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustelrendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-20% 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.

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.

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 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. Kuni 31.12.2014 oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2015 on eelnimetatud maksumäär 20/80. 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 Pihlamaa 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	454 155	180 745
Kokku raha	454 155	180 745

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	152 257	152 257	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	152 257	152 257	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	101	101	0	0	4
Ettemaksed	3 775	3 775	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 775	3 775	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 133	156 133	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	14
Käibemaks	0	15 761	0	13 163
Üksikisiku tulumaks	0	79	0	68
Sotsiaalmaks	0	132	0	109
Töötuskindlustusmaksed	0	10	0	10
Ettemaksukonto jääk	100		101	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	15 982	101	13 364

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	13 205	13 205
Amortisatsioonikulu	0	-418 237	-418 237
31.12.2014			
Soetusmaksumus	562 831	11 678 866	12 241 697
Akumuleeritud kulum	0	-4 198 476	-4 198 476
Jääkmaksumus	562 831	7 480 390	8 043 221
Ostud ja parendused	0	6 261	6 261
Amortisatsioonikulu	0	-394 144	-394 144
Muud muutused	0	-1 041	-1 041
31.12.2015			
Soetusmaksumus	562 831	11 684 086	12 246 917
Akumuleeritud kulum	0	-4 592 620	-4 592 620
Jääkmaksumus	562 831	7 091 466	7 654 297

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 075 118	935 815
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	40 199	43 063

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

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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Swedbank	4 129 679	4 129 679	0	0	
Omanikulaenud	1 256 319	0	0	1 256 319	15
Pikaajalised laenud kokku	5 385 998	4 129 679	0	1 256 319	
Laenukohustused kokku	5 385 998	4 129 679	0	1 256 319	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Swedbank	4 549 646	419 967	4 129 679	0	
Omanikulaenud	1 256 319	0	0	1 256 319	15
Pikaajalised laenud kokku	5 805 965	419 967	4 129 679	1 256 319	
Laenukohustused kokku	5 805 965	419 967	4 129 679	1 256 319	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	562 831	562 831
Ehitised	7 091 466	7 480 390
Kokku	7 654 297	8 043 221

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus bilansipäeva seisuga on 7 654 297 eurot (31.12.2014: 8 043 221 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 krediidiastutuste seaduse mõiste tähenduses.

Laenudega seotud intressikulu on avalikustatud lisas 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	100 037	100 037	0	0	
Võlad töövõtjatele	206	206	0	0	
Maksuvõlad	13 364	13 364	0	0	4
Muud võlad	97 587	97 587	0	0	
Intressivõlad	97 587	97 587	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	212 844	212 844	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 665 967	1 325 832
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	416 492	331 458
Kokku tingimuslikud kohustused	2 082 459	1 657 290

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

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 980 703	1 754 176	
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	765	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 981 468	1 754 176	
Kokku müügitulu	1 981 468	1 754 176	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 075 118	935 815	5
Rentnikele vahendatavad teenused	906 350	818 361	11
Kokku müügitulu	1 981 468	1 754 176	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	394 144	418 237	5
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	40 199	43 063	5
Vahendatavad teenused	906 350	818 361	10
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 340 693	1 279 661	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	4 621	3 905
Sotsiaalmaksud	1 562	1 327
Kokku tööjõukulud	6 183	5 232
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	-90 479	-110 643	
Intressikulu omanikulaenudelt	-124 376	-124 376	15
Kokku intressikulud	-214 855	-235 019	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu hoiustelt	27	60
Kokku muud finantstulud ja -kulud	27	60

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 006 108	0	1 080 811
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 301	0	2 301
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250 211	0	268 789

2015	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 008
2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 658

2015. aastal arvestati omanikele pikaajalistelt laenudelt intresse summas 124 376 eurot (2014: sama) ja tasuti intresse 217 657 eurot (2014: 470 088 eurot). Intressivõlg omanikele seisuga 31.12.2015 oli 0 eurot (31.12.2014: 93 283 eurot). Laenuvõlg omanikele seisuga 31.12.2015 moodustas 1 256 319 eurot (31.12.2014: sama).

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

Lisa 16 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3,6 miljoni euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub kogu pangalaen lühiajalise kohustusena. Laenulepingu kohaselt on kogu laenu tagastamise tähtaeg mais 2016. Ettevõtte juhtkonnal on kavas enne laenu tagastamise tähtaaja lõppu pangaga läbi rääkida laenutähtaaja pikendamise osas. Tuginedes eelnevate aastate praktikale ning ettevõtte senisele maksekäitumisele on kokkuleppe saavutamine juhtkonna hinnangul väga tõenäoline. AS Pihlmaa igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2016

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	17.03.2016
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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.

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 arvnaõtjate 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 Pihlamaa finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületasid äriühingu lühiajalised kohustused käibevara 3,6 miljoni euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisas 16 "Ettevõtte likviidsus" on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte likviidsuse (ja ühtlasi tegevuse jätkuvuse) tagamiseks. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

17.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	17.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 657 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	425 169
Kokku	2 082 459
Jaotamine	
Kokku	2 082 459

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1075118	54.26%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	906350	45.74%	Ei

Sidevahendid

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