

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS Pihlamaa

registrikood: 10701620

tänavanimi: Peterburi tee 66/70

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6034421

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Aktsiakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Tulumaks	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2017. 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 antud asukohas heas korras spetsiaalsete äri/tööstuspindade vastu ka 2018. aastal. Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. AS Pihlmaa tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal tehti kinnisvarainvesteeringutele parendusi ja täiendusi (rajati lisaparkla ja alajaam elektrivarustuse parandamiseks) kokku ligi 325 tuh. euro eest (2016: 83,5 tuh. eurot). 2018. aastal on kavas soetada kaks naaberkinnistut, muid olulisi investeeringuid ja parendusi planeeritud 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.

2017. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud. Aruandekuupäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

Aruandeaastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2018. aastaks.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	2017	2016
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017- müügitulu 2016)/müügitulu 2016* 100	6,8	-8
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	32	29,7
Ärimentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	30,9	27,6
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	19,4	20,4
Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvamad *100	4,6	4,4
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100	12,4	12,5
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised	1,94	2,97
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvamad	0,24	0,22
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,27	0,24
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	2	2
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvamad	0,63	0,63
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital	1,74	1,70

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	535 347	987 194	
Nõuded ja ettemaksed	228 538	201 426	2
Kokku käibevarad	763 885	1 188 620	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 268 512	7 341 630	4
Kokku põhivarad	7 268 512	7 341 630	
Kokku varad	8 032 397	8 530 250	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	270 000	270 000	5
Võlad ja ettemaksed	123 946	129 760	6
Kokku lühiajalised kohustised	393 946	399 760	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 702 500	4 972 500	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 702 500	4 972 500	
Kokku kohustised	5 096 446	5 372 260	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	8
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 853 990	2 082 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 961	371 531	
Kokku omakapital	2 935 951	3 157 990	
Kokku kohustised ja omakapital	8 032 397	8 530 250	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 948 408	1 823 688	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 325 692	-1 281 486	10
Brutokasum (-kahjum)	622 716	542 202	
Turustuskulud	-888	-9 066	
Üldhalduskulud	-18 625	-25 372	
Muud äritulud	120	0	
Muud ärikulud	-432	-3 981	
Ärikasum (kahjum)	602 891	503 783	
Intressitulud	81	73	
Intressikulud	-75 011	-132 325	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	527 961	371 531	
Tulumaks	-150 000	0	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 961	371 531	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	602 891	503 783	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	398 505	392 581	4
Muud korrigeerimised	0	3 630	4
Kokku korrigeerimised	398 505	396 211	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 116	-23 471	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 575	13 990	
Makstud intressid	-75 250	-131 184	
Makstud ettevõtte tulumaks	-150 000	0	13
Kokku rahavood äritegevusest	743 455	759 329	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-325 387	-82 857	4
Laekunud intressid	85	65	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-325 302	-82 792	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 400 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-270 000	-5 543 498	
Makstud dividendid	-600 000	0	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-870 000	-143 498	
Kokku rahavood	-451 847	533 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	987 194	454 155	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-451 847	533 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	535 347	987 194	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	640 000	64 000	2 082 459	2 786 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	371 531	371 531
31.12.2016	640 000	64 000	2 453 990	3 157 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	377 961	377 961
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-600 000	-600 000
31.12.2017	640 000	64 000	2 231 951	2 935 951

Täpsem info aksiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on avaldatud lisades 7 ja 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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 laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal aruandekuupäeval 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 lunastustähtjani 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 arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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 tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-20% aastas. Konkreetse rendilepingu teenindamiseks tehtud kinnisvarainvesteeringu täiendustele rakendatav amortisatsiooniperiood on võrdne rendilepingu pikkusega. Antud ajahetkel omab ettevõtte viieaastaseid rendilepinguid, 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 objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	220 062	220 062	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	220 062	220 062	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	0	3
Muud nõuded	4	4	0	0	
Intressinõuded	4	4	0	0	
Ettemaksed	8 372	8 372	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 372	8 372	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	228 538	228 538	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	193 294	193 294	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	193 294	193 294	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	0	0	3
Muud nõuded	8	8	0	0	
Intressinõuded	8	8	0	0	
Ettemaksed	8 024	8 024	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 024	8 024	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	201 426	201 426	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	17 142	0	13 549
Üksikisiku tulumaks	0	94	0	79
Sotsiaalmaks	0	158	0	132
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	10
Ettemaksukonto jääk	100		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	17 406	100	13 770

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	562 831	11 684 086	12 246 917
Akumuleeritud kulum	0	-4 592 620	-4 592 620
Jääkmaksumus	562 831	7 091 466	7 654 297
Ostud ja parendused	0	83 544	83 544
Amortisatsioonikulu	0	-392 581	-392 581
Muud muutused	0	-3 630	-3 630
31.12.2016			
Soetusmaksumus	562 831	11 761 673	12 324 504
Akumuleeritud kulum	0	-4 982 874	-4 982 874
Jääkmaksumus	562 831	6 778 799	7 341 630
Ostud ja parendused	0	325 387	325 387
Amortisatsioonikulu	0	-398 505	-398 505
31.12.2017			
Soetusmaksumus	562 831	12 087 060	12 649 891
Akumuleeritud kulum	0	-5 381 379	-5 381 379
Jääkmaksumus	562 831	6 705 681	7 268 512

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 072 182	1 000 996
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	50 961	73 713

Informatsioon renditulu kohta on toodud Lisas 9. Müüdnud teenuste, s.h. otseselt kinnisvarainvesteeringu haldamisega kaasnevate kulude, kohta on informatsioon toodud Lisas 10.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S	4 972 500	270 000	4 702 500	0
Pikaajalised laenud kokku	4 972 500	270 000	4 702 500	0
Laenukohustised kokku	4 972 500	270 000	4 702 500	0

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	562 831	562 831
Ehitised	6 705 681	6 778 799
Kokku	7 268 512	7 341 630

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus bilansipäeva seisuga on 7 268 512 eurot (31.12.2016: 7 341 630 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 10.05.2021.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	100 165	100 165	0	0	
Võlad töövõtjatele	319	319	0	0	
Maksuvõlad	17 406	17 406	0	0	3
Muud võlad	4 406	4 406	0	0	
Intressivõlad	4 406	4 406	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 946	123 946	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	109 534	109 534	0	0	
Võlad töövõtjatele	161	161	0	0	
Maksuvõlad	13 770	13 770	0	0	3
Muud võlad	4 645	4 645	0	0	
Intressivõlad	4 645	4 645	0	0	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	129 760	129 760	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustist seotud osapoole ees. Täiendav info lisas 14.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 785 561	1 963 192
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	446 390	490 798
Kokku tingimuslikud kohustised	2 231 951	2 453 990

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 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 948 408	1 823 688	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 948 408	1 823 688	
Kokku müügitulu	1 948 408	1 823 688	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 072 182	1 000 996	4
Rentnikele vahendatavad teenused	876 226	815 192	10
Muu kauba müük	0	7 500	
Kokku müügitulu	1 948 408	1 823 688	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	398 505	392 581	4
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	50 961	73 713	4
Rentnikele vahendatavad teenused	876 226	815 192	9
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 325 692	1 281 486	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 558	4 666
Sotsiaalmaksud	1 878	1 577
Kokku tööjõukulud	7 436	6 243
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu pangalaenult	-75 011	-78 774
Intressikulu omanikulaenudelt	0	-53 551
Kokku intressikulud	-75 011	-132 325

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	600 000	150 000
Eesti	600 000	150 000
Kokku	600 000	150 000

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 301	0	2 301

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 008	23 296

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

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2018. aasta jaanuaris soetati kaks naabruses asuvat kinnistut. Soetus finantseeriti osaliselt omanikulaenuga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2018

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	15.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

16.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	16.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 853 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	377 961
Kokku	2 231 951
Jaotamine	
Kokku	2 231 951

kanda aruandeaasta puhaskasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1072182	55.03%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	876226	44.97%	Ei

Sidevahendid

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