

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Pihlamaa

registrikood: 10701620

tänavanimi: Peterburi tee 66

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	10
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
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2018. aastal tegevust kinnisvara üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas äri- ja tootmishoones. Aruandeaasta lõpuks oli välja üüritud 76% üüripinnast. Majandusaasta jooksul nõudlus spetsiifiliste toomis- ja äripindade pindade vastu Tallinna antud piirkonnas pigem kasvas. Prognoosime nõudluse püsimist heas asukohas ja tänapäevastele nõuetele vastavate äri/tööstuspindade vastu ka 2019. aastal ja edaspidi. Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. AS Pihlmaa tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Käibe ja kasumi vähenemist aruandeaastal mõjutasid üürnike vahetusega seotud ümberkorraldused ja ettevalmistused uute üürnike tulekuks.

Aruandeaastal tehti omavahenditest ja omanikelaenu abiga kinnisvarainvesteeringule parendusi kokku 862 tuhande euro eest (2017: 325 tuhat eurot). Rajati parkla II ehitusetapp ja alustati hoone tootmisruumide osalist ümberehitust äripinnaks, samuti alustati laadimissildade lisamist, et parandada hoone erinevatele tsoonidele kasutusmugavust. 2019. aastal viiakse nimetatud kinnisvara olulised parendused lõpule. Täiendavaid suuremahulisi investeeringuid plaanitud ei ole.

2018. aastal soetati investeeringuna kinnistu edasise arendusperspektiivi säilitamiseks kolm naaberkinnistut Tala tänaval.

Ettevõtte tegevust mõjutavad suurimal määral tootmis- ja äripindade nõudluse muutumine antud piirkonnas, samuti intressirisk. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada üürpindade maksimaalne hõivatus ja ettevõtte likviidsus.

2018. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud. Aruande koostamise kuupäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

Aruandeaastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2019. aastaks.

2018. aastal omanikele dividende ei makstud.

<i>Peamised finantssuhtarvud</i>	2018	2017
Käibe kasv (+)/vähenemine (-) (%) = (müügitulu 2018- müügitulu 2017)/müügitulu 2017* 100	-29	6,8
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	16,1	32
Ärimentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	18,3	30,9
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	10,8	19,4
Varade tootlus (ROA) (%) = puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvabad *100	1,7	4,6
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmise omakapital*100	4,9	12,4
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised	1,29	1,94
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvabad	0,15	0,24
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,17	0,27
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	1,8	2
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvabad	0,69	0,63
Võörkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital	2,22	1,74

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	676 661	535 347	
Nõuded ja ettemaksed	90 120	228 538	2
Kokku käibevarad	766 781	763 885	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 163 714	7 268 512	4
Kokku põhivarad	9 163 714	7 268 512	
Kokku varad	9 930 495	8 032 397	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	270 000	270 000	5
Võlad ja ettemaksed	323 484	123 946	6
Kokku lühiajalised kohustised	593 484	393 946	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 252 500	4 702 500	5
Kokku pikaajalised kohustised	6 252 500	4 702 500	
Kokku kohustised	6 845 984	5 096 446	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	8
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 231 951	1 853 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 560	377 961	
Kokku omakapital	3 084 511	2 935 951	
Kokku kohustised ja omakapital	9 930 495	8 032 397	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 374 478	1 948 408	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 153 215	-1 325 692	10
Brutokasum (-kahjum)	221 263	622 716	
Turustuskulud	-6 166	-888	
Üldhalduskulud	-37 256	-18 625	
Muud äritulud	74 098	120	
Muud ärikulud	-253	-432	
Ärikasum (kahjum)	251 686	602 891	
Intressitulud	43	81	
Intressikulud	-103 169	-75 011	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	148 560	527 961	
Tulumaks	0	-150 000	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 560	377 961	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	251 686	602 891	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	422 587	398 505	4
Kokku korrigeerimised	422 587	398 505	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	138 414	-27 116	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 871	-5 575	
Makstud intressid	-71 280	-75 250	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-150 000	13
Kokku rahavood äritegevusest	747 278	743 455	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 156 011	-325 387	4
Laekunud intressid	47	85	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 155 964	-325 302	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 981 549	0	14
Saadud laenude tagasimaksed	-431 549	-270 000	
Makstud dividendid	0	-600 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 550 000	-870 000	
Kokku rahavood	141 314	-451 847	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	535 347	987 194	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	141 314	-451 847	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	676 661	535 347	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	148 560	148 560
31.12.2018	640 000	64 000	2 380 511	3 084 511

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2018. 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 raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha lähendeid, 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 laekuv 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 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 õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha jääki arvelduskontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid 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 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 2-20% aastas. Konkreetse rendilepingu teenindamiseks tehtud kinnisvarainvesteeringu täiendustele rakendatav amortisatsiooniperiood on võrdne rendilepingu pikkusega. 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 õiglase 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 õiglase 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on aruandes kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 5% aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 10% sissemakstud aktsiakapitali suurusest. Kuna ettevõtte reservkapital on saavutanud nõutud taseme, ei suurendata enam reservkapitali puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib aktsionäride üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta ettevõtte vabast omakapitalist, samuti ettevõtte 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 netosummal. Alates 01.01.2015 on eelnimetatud maksumäär 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. 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 ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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 tüarettevõtted);
- 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 591	44 591	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 591	44 591	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 709	36 709	0	0	3
Muud nõuded	6 820	6 820			
Viitlaekumised	6 820	6 820	0	0	
Ettemaksed	2 000	2 000	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 000	2 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 120	90 120	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	36 514	0	0	17 142
Üksikisiku tulumaks	0	94	0	94
Sotsiaalmaks	0	158	0	158
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	12
Ettemaksukonto jääk	195		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36 709	264	100	17 406

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	1 455 615	862 174	2 317 789
Amortisatsioonikulu	0	-422 587	-422 587
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 018 446	12 766 660	14 785 106
Akumuleeritud kulum	0	-5 621 392	-5 621 392
Jääkmaksumus	2 018 446	7 145 268	9 163 714

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	777 130	1 072 182
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	133 280	50 961

Kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusest oli seisuga 31.12.2018 tasumata 161 778 eurot.

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S	4 702 500	270 000	4 432 500	0
Omanikelaenud	1 820 000	0	1 820 000	0
Pikaajalised laenud kokku	6 522 500	270 000	6 252 500	0
Laenukohustised kokku	6 522 500	270 000	6 252 500	0

	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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	2 018 446	562 831
Ehitised	7 145 268	6 705 681
Kokku	9 163 714	7 268 512

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 9 163 714 eurot (31.12.2017: 7 268 512 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 10.05.2021. Omanikelt saadud laenu intressimäär on 5% aastas ning laenu tagastamise lõpptähtaeg on 18.02.2021.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	270 681	270 681	0	0	
Võlad töövõtjatele	411	411	0	0	
Maksuvõlad	264	264	0	0	3
Muud võlad	36 423	36 423	0	0	
Intressivõlad	36 295	36 295	0	0	
Muud viitvõlad	128	128	0	0	
Saadud ettemaksed	15 705	15 705	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	15 705	15 705	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	323 484	323 484	0	0	

	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	

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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 904 409	1 785 561
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	476 102	446 390
Kokku tingimuslikud kohustised	2 380 511	2 231 951

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 374 478	1 948 408
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 374 478	1 948 408
Kokku müügitulu	1 374 478	1 948 408
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	777 130	1 072 182
Rentnikele vahendatavad teenused	597 348	876 226
Kokku müügitulu	1 374 478	1 948 408

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	422 587	398 505	4
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	133 280	50 961	4
Rentnikele vahendatavad teenused	597 348	876 226	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 153 215	1 325 692	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	5 829	5 558
Sotsiaalmaksud	1 970	1 878
Kokku tööjõukulud	7 799	7 436
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu pangalaenult	-71 042	-75 011
Intressikulu omanikulaenudelt	-32 127	0
Kokku intressikulud	-103 169	-75 011

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	600 000	150 000
Eesti	0	0	600 000	150 000
Kokku	0	0	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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 481 706	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	374 522	0	2 301

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Tristafan OÜ	1 591 549	135 549
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Amato OÜ	390 000	26 000

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 008	26 008

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

Omanikelt saadud laenu intressimäär ja tähtaeg on avaldatud lisas 5. Laenuga seotud intressikulu on avaldatud lisas 12 ja intressivõlg seotud osapooltele on aruandekuupäeva seisuga 32 127 eurot (2017:0).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2019

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 kindlustandvat 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 asjassepuutuvast 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 märkimisväärsed kahtlused 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

29.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	29.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 231 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 560
Kokku	2 380 511
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 380 511
Kokku	2 380 511

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	777130	56.54%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	597348	43.46%	Ei

Sidevahendid

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