

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Pihlmaa

registrikood: 10701620

tänavanimi: Peterburi tee 66

maja number:

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 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 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2019. aastal tegevust kinnisvara üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas äri- ja tootmishoones. Aruandeaasta lõpuks oli välja üüritud 96% 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 2020. aastal ja edaspidi. Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. AS Pihlmaa tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal tehti omavahenditest kinnisvarainvesteeringule parendusi (teostati hoone tootmisruumide osaline ümberehitus äripinnaks, lisati hoonele veokite laadimiskohti ja uuendati tehnosüsteeme) kokku 472 tuhande euro eest (2018: 862 tuh. eurot). 2019. aastal viidi lõpule kinnisvara olulised parendused. 2020.a. olulisi täiendavaid investeeringuid kavas ei ole.

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.

2019. 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 2020. aastaks.

2019. aastal omanikele dividende ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

2019 2018

Käibe kasv(+), vähenemine (-) (%) = (müügitulu 2019- müügitulu 2018)/müügitulu 2018* 100	10	-29
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	26	16,1
Ärimentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	21	18,3
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	10,5	10,8
Varade tootlus (ROA) (%) = puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvardad *100	1,6	1,7
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100	5	4,9
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised	1,18	1,29
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvardad	0,16	0,15
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,17	0,17
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	2,5	1,8
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvardad	0,66	0,69
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital	1,96	2,22

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	322 417	676 661	
Nõuded ja ettemaksed	116 305	90 120	2
Kokku käibevarad	438 722	766 781	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 159 886	9 163 714	4
Kokku põhivarad	9 159 886	9 163 714	
Kokku varad	9 598 608	9 930 495	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	270 000	270 000	5
Võlad ja ettemaksed	102 117	323 484	6
Kokku lühiajalised kohustised	372 117	593 484	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 982 500	6 252 500	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 982 500	6 252 500	
Kokku kohustised	6 354 617	6 845 984	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	8
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 380 511	2 231 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 480	148 560	
Kokku omakapital	3 243 991	3 084 511	
Kokku kohustised ja omakapital	9 598 608	9 930 495	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 513 588	1 374 478	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 120 357	-1 153 215	10
Brutokasum (-kahjum)	393 231	221 263	
Turustuskulud	-12 287	-6 166	
Üldhalduskulud	-37 866	-37 256	
Muud äritulud	1 447	74 098	
Muud ärikulud	-27 005	-253	
Ärikasum (kahjum)	317 520	251 686	
Intressitulud	32	43	
Intressikulud	-158 072	-103 169	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	159 480	148 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 480	148 560	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	317 520	251 686	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	476 049	422 587	4
Kokku korrigeerimised	476 049	422 587	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 185	138 414	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-189 000	5 871	
Makstud intressid	-190 439	-71 280	
Kokku rahavood äritegevusest	387 945	747 278	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-472 221	-2 156 011	4
Laekunud intressid	32	47	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-472 189	-2 155 964	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 981 549	13
Saadud laenude tagasimaksed	-270 000	-431 549	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-270 000	1 550 000	
Kokku rahavood	-354 244	141 314	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	676 661	535 347	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-354 244	141 314	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	322 417	676 661	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	159 480	159 480
31.12.2019	640 000	64 000	2 539 991	3 243 991

Täiendav informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 7 ja 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2019. 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

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha lähendeid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised 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.

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane 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. Nõuete 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel 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 kasulikele elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-20% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus

kantakse bilansist maha.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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.

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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendidena välja maksta ühe kolmandiku (1/3) 2018 ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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 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 Pihlamaa aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	107 909	107 909	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	107 909	107 909	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200	0	0	3
Ettemaksed	8 196	8 196	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 196	8 196	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 305	116 305	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	0	0	
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	15 764	36 514	0
Üksikisiku tulumaks	0	114	0	94
Sotsiaalmaks	0	191	0	158
Töötuskindlustusmaksed	0	14	0	12
Ettemaksukonto jääk	200		195	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	200	16 083	36 709	264

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	472 221	472 221
Amortisatsioonikulu	0	-476 049	-476 049
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 018 446	13 037 749	15 056 195
Akumuleeritud kulum	0	-5 896 309	-5 896 309
Jääkmaksumus	2 018 446	7 141 440	9 159 886

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 052 275	777 130
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	182 995	133 280

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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Danske Bank A/S	4 432 500	270 000	4 162 500	0	
Omanikelaenud	1 820 000	0	1 820 000	0	13
Pikaajalised laenud kokku	6 252 500	270 000	5 982 500	0	
Laenukohustised kokku	6 252 500	270 000	5 982 500	0	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	13
Pikaajalised laenud kokku	6 522 500	270 000	6 252 500	0	
Laenukohustised kokku	6 522 500	270 000	6 252 500	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	2 018 446	2 018 446
Ehitised	7 141 439	7 145 268
Kokku	9 159 885	9 163 714

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 9 159 885 eurot (31.12.2018: 9 163 714 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	65 875	65 875	0	0	
Võlad töövõtjatele	415	415	0	0	
Maksuvõlad	16 083	16 083	0	0	3
Muud võlad	4 039	4 039	0	0	
Intressivõlad	3 928	3 928	0	0	
Muud viitvõlad	111	111			
Saadud ettemaksed	15 705	15 705	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	15 705	15 705	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	102 117	102 117	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustist seotud osapoole ees summas 2 301 eurot (31.12.2018: 4 101 eurot)

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 031 993	1 904 409
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	507 998	476 102
Kokku tingimuslikud kohustised	2 539 991	2 380 511

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 513 588	1 374 478	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 513 588	1 374 478	
Kokku müügitulu	1 513 588	1 374 478	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 052 275	777 130	4
Rentnikele vahendatavad teenused	461 313	597 348	10
Kokku müügitulu	1 513 588	1 374 478	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	476 049	422 587	4
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	182 995	133 280	4
Rentnikele vahendatavad teenused	461 313	597 348	9
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 120 357	1 153 215	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	6 963	5 829
Sotsiaalmaksud	2 353	1 970
Kokku tööjõukulud	9 316	7 799
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu pangalaenult	-67 072	-71 042
Intressikulu omanikulaenudelt	-91 000	-32 127
Kokku intressikulud	-158 072	-103 169

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	OÜ Tristafan
---	--------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 456 000	0	1 481 706
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	366 301	0	374 522

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Emaettevõtja			
Tristafan OÜ	0	0	98 506
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Amato OÜ	0	0	24 621

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Emaettevõtja			
Tristafan OÜ	1 591 549	135 549	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Amato OÜ	390 000	26 000	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 913	0	30 008	0

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. Intressivõlg seotud osapooltele on aruandekuupäeva seisuga 0 eurot (31.12.2018: 32 127 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2020

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	04.03.2020
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 asjaspepuutavast 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, Harju maakond, 10621

04.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	04.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 380 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 480
Kokku	2 539 991
Jaotamine	
Kokku	2 539 991

liita aruandeaasta kasum varasemate perioodide jaotamata kasumile

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1052275	69.52%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	461313	30.48%	Ei

Sidevahendid

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