

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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
Lisa 14 Ettevõtte likviidsus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2020. 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 vastu Tallinna antud piirkonnas püsis. Prognoosime nõudluse püsimist heas asukohas ja tänapäevastele nõuetele vastavate äri/tööstuspindade vastu ka 2021. aastal.

Aruandeaastal tehti kinnisvarainvesteeringute parendusi ja soetusi summas 94,8 tuh. eurot (2019: 472,2 tuh. eurot). 2021.a. olulisi täiendavaid investeeringuid kavas ei ole.

Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajalise ega tsüklilise iseloomuga. AS Pihlmaa tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. 2019. aastal alanud ja ülemaailmse leviku saavutanud koroonaviirusel (COVID-19) ettevõtte tegevusele olulist mõju ei olnud. Ettevõtte äritegevust võib enim mõjutada nõudluse vähenemine üüritavate tootmis- ja äripindade järele lähiaastatel, samuti laenuintresside oluline tõus. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada üürpindade maksimaalne hõivatus ja ettevõtte likviidsus. Bilansipäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara olulisel määral, kuna 2021. aasta mais saabub pangalaenu tagastustähtaeg. Juhtkond on alustanud ettevalmistusi laenu refinantseerimiseks. Juhatuse hinnangul ettevõtte tegevuse jätkuvusele antud asjaolu ohtu ei kujuta, kuna majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi ja pangalaenu teenindamise vajadusi.

2020. 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 2021. aastaks.

2020. aastal omanikele dividende ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Käibe kasv(+), vähenemine (-) (%) = (müügitulu 2020- müügitulu 2019)/müügitulu 2019* 100	2,4	9
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	34,8	26
Ärimentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	33,4	21
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	24,1	10,5
Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvarad *100	4	1,6
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100	10,9	5
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised	0,04	1,18
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvarad	0,17	0,16
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,17	0,16
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	5,1	2,5
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvarad	0,6	0,66
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital	1,47	1,96

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89 294	322 417	
Nõuded ja ettemaksed	78 653	116 305	2
Kokku käibevarad	167 947	438 722	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 765 552	9 159 886	4
Kokku põhivarad	8 765 552	9 159 886	
Kokku varad	8 933 499	9 598 608	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 162 500	270 000	5
Võlad ja ettemaksed	83 310	102 117	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 245 810	372 117	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 070 000	5 982 500	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 070 000	5 982 500	
Kokku kohustised	5 315 810	6 354 617	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	8
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 539 991	2 380 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 698	159 480	
Kokku omakapital	3 617 689	3 243 991	
Kokku kohustised ja omakapital	8 933 499	9 598 608	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 550 611	1 513 588	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 010 911	-1 120 357	10
Brutokasum (-kahjum)	539 700	393 231	
Turustuskulud	-441	-12 287	
Üldhalduskulud	-19 669	-37 866	
Muud äritulud	95	1 447	
Muud ärikulud	-1 498	-27 005	
Äri kasum (kahjum)	518 187	317 520	
Intressitulud	44	32	
Intressikulud	-144 533	-158 072	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	373 698	159 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 698	159 480	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	518 187	317 520	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	489 139	476 049	4
Kokku korrigeerimised	489 139	476 049	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 652	-26 185	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-21 118	-189 000	
Makstud intressid	-144 940	-190 439	
Kokku rahavood äritegevusest	878 920	387 945	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-92 087	-472 221	4
Laekunud intressid	44	32	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-92 043	-472 189	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 020 000	-270 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 020 000	-270 000	
Kokku rahavood	-233 123	-354 244	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	322 417	676 661	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-233 123	-354 244	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	89 294	322 417	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	373 698	373 698
31.12.2020	640 000	64 000	2 913 689	3 617 689

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2020. 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 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.

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 ettemaksud

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 müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kuluna. 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 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 ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise 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) eelmisel kolmel kalendriaastal jaotatud keskmisest kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks loetakse aasta 2018.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele 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 dividende 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 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	70 350	70 350	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	70 350	70 350	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	195	195	0	0	3
Ettemaksed	8 108	8 108	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 108	8 108	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 653	78 653	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 551	0	15 764
Üksikisiku tulumaks	0	114	0	114
Sotsiaalmaks	0	191	0	191
Töötuskindlustusmaksed	0	14	0	14
Ettemaksukonto jääk	195		200	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	195	7 870	200	16 083

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	94 805	94 805
Amortisatsioonikulu	0	-489 139	-489 139
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 018 446	13 132 554	15 151 000
Akumuleeritud kulum	0	-6 385 448	-6 385 448
Jääkmaksumus	2 018 446	6 747 106	8 765 552

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 103 808	1 052 275
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	74 969	182 995

Kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusest oli seisuga 31.12.2020 tasumata 2 718 eurot (31.12.2019: 0 eurot).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
LHV Pank	4 162 500	4 162 500			
Lühiajalised laenud kokku	4 162 500	4 162 500			
Pikaajalised laenud					
Omanikelaenud	1 070 000	0	1 070 000	0	13
Pikaajalised laenud kokku	1 070 000	0	1 070 000	0	
Laenukohustised kokku	5 232 500	4 162 500	1 070 000	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	2 018 446	2 018 446
Ehitised	6 747 106	7 141 440
Kokku	8 765 552	9 159 886

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 8 765 552 eurot (31.12.2019: 9 159 886 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 18.02.2023.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	55 719	55 719	0	0	
Võlad töövõtjatele	495	495	0	0	
Maksuvõlad	7 870	7 870	0	0	3
Muud võlad	3 521	3 521	0	0	
Intressivõlad	3 521	3 521	0	0	
Saadud ettemaksed	15 705	15 705	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	15 705	15 705	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 310	83 310	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	0	0	
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	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustist seotud osapoolle 3 120 eurot (2019:2 301 eurot)

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 330 951	2 031 993
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	582 738	507 998
Kokku tingimuslikud kohustised	2 913 689	2 539 991

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 550 611	1 513 588	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 550 611	1 513 588	
Kokku müügitulu	1 550 611	1 513 588	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 103 808	1 052 275	4
Rentnikele vahendatavad teenused	446 803	461 313	10
Kokku müügitulu	1 550 611	1 513 588	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-489 139	-476 049	4
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	-74 969	-182 995	4
Rentnikele vahendatavad teenused	-446 803	-461 313	9
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 010 911	-1 120 357	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-7 020	-6 963
Sotsiaalmaksud	-2 328	-2 353
Kokku tööjõukulud	-9 348	-9 316
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu pangalaenult	-63 112	-67 072
Intressikulu omanikulaenudelt	-81 421	-91 000
Kokku intressikulud	-144 533	-158 072

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Tristafan
---	--------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	856 000	0	1 456 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	217 120	0	366 301

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Emaettevõtja		
Tristafan OÜ	600 000	65 136
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Amato OÜ	150 000	16 284

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	32 200	0	40 913	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.

Lisa 14 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 4,08 miljoni euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub kogu pangalaen lühiajalise kohustusena. Laenulepingu kohaselt on kogu laenu tagastamise tähtaeg mais 2021. Ettevõtte juhtkonnal on kavas enne laenu tagastamise tähtaja lõppu laenu refinantseerida. Tuginedes eelnevate aastate praktikale ning asjaolule, et väljaüritavad pinnad on pikaajaliste lepingutega kaetud on laenu refinantseerimine juhtkonna hinnangul väga tõenäoline.

AS Pihlmaa igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2021

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	16.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlmaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlmaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2020 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 4,08 miljoni euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisas 14 "Ettevõtte likviidsus" on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte likviidsuse ja ühtlasi tegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 realistlik 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 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 muu hulgas 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

Auditoortetvõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

16.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	16.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 539 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)	373 698
Kokku	2 913 689
Jaotamine	
Kokku	2 913 689

Aruandeaasta puhaskasum liita varasemate perioodide kasumi arvele

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1103808	71.19%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	446803	28.81%	Ei

Sidevahendid

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