

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2022. aastal tavapärase tegevust üürileandjana Tallinnas Peterburi teel asuvas äri- ja tootmishoones. Aruandeaasta lõpus oli välja üüritud 99% üüripinnast. Majandusaasta jooksul püsis nõudlus hoone toomis- ja äripindade vastu kõrge. Sõlmiti uusi pikaajalisi üürilepinguid ja pikendati seniseid. Prognoosime nõudluse püsimist heas asukohas äri- ja tootmispindade vastu ka järgnevatel aastatel. AS Pihlmaa majandustegevus on stabiilne ja sellega ei kaasne olulisi keskkonna- ja/või sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal tehti kinnisvarale mõningaid parendusi s.h. lisati hoonesse alternatiivseid küttenergia tootmise seadmeid ja jätkati projekteerimistegevusi ettevõttele kuuluvate vabade kinnistute hoonestamiseks. Kokku investeeriti kinnistutesse 439,6 tuhat eurot (2021: 50,3 tuh. eurot). 2023.a. on olulisema täiendava investeeringuna kavas paigaldada hoonele päikesepaneelid taastuvast allikast elektrienergia tootmiseks ning vahetada välja osa valgustuslahendusi vähem energiakulukate vastu. Samuti minnakse edasi vabade kinnistute hoonestamise projektiga.

Ettevõtte tegevuse tulemuslikkust võivad tulevikus mõjutada tootmis- ja äripindade nõudluse võimalik muutumine, samuti intressirisk. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteet on tagada üürpindade võimalikult suur hõivatus ja kasvatada ettevõtte kasumlikkust.

Aruandekuupäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

Aruandeaastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendustegevusega seotud väljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2023. aastaks.

2022. aastal omanikele dividende ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Käibe kasv(+), vähenemine (-) (%) = (müügitulu 2022- müügitulu 2021)/müügitulu 2021* 100	0	9,5
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	31,9	35,1
Ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	39,2	32,4
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	33,8	26,7
Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvard *100	6,1	5,0
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100	13,2	11,8
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised	2,1	1,9
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvard	0,18	0,19
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,21	0,20
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	1,6	3,7
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvard	0,5	0,6
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital	1,1	1,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 126 551	653 942	
Nõuded ja ettemaksed	293 757	84 713	2
Varud	12 833	0	3
Kokku käibevarad	1 433 141	738 655	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 230 290	8 308 806	5
Kokku põhivarad	8 230 290	8 308 806	
Kokku varad	9 663 431	9 047 461	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	248 887	248 887	6
Võlad ja ettemaksed	434 948	144 645	7
Kokku lühiajalised kohustised	683 835	393 532	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 334 790	4 583 677	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 334 790	4 583 677	
Kokku kohustised	5 018 625	4 977 209	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	9
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 366 252	2 913 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	574 554	452 563	
Kokku omakapital	4 644 806	4 070 252	
Kokku kohustised ja omakapital	9 663 431	9 047 461	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 698 788	1 697 405	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 156 055	-1 101 917	12
Brutokasum (-kahjum)	542 733	595 488	
Üldhalduskulud	-23 222	-46 015	
Muud äritulud	147 451	0	11
Muud ärikulud	-495	0	
Äri kasum (kahjum)	666 467	549 473	
Intressitulud	19	38	
Intressikulud	-91 932	-96 948	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	574 554	452 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	574 554	452 563	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	666 467	549 473	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	518 096	507 123	5
Kokku korrigeerimised	518 096	507 123	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-209 072	-6 032	
Varude muutus	-12 833	0	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	134 873	63 720	
Makstud intressid	-90 488	-99 334	
Kokku rahavood äritegevusest	1 007 043	1 014 950	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-285 594	-50 377	5
Laekunud intressid	47	10	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-285 547	-50 367	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 977 749	
Saadud laenude tagasimaksed	-248 887	-5 377 684	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-248 887	-399 935	
Kokku rahavood	472 609	564 648	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	653 942	89 294	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	472 609	564 648	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 126 551	653 942	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	640 000	64 000	2 913 689	3 617 689
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	452 563	452 563
31.12.2021	640 000	64 000	3 366 252	4 070 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	574 554	574 554
31.12.2022	640 000	64 000	3 940 806	4 644 806

Täiendav informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 8 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2022. 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.

AS Pihlmaa kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

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 laekuv 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 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 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.

Varud

Varudena on aruandes kajastatud varasid, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kulukskandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Iga aruandeperioodi lõpul tehakse kindlaks, kas eksisteerib varude objekte, mille neto realiseerimisväärtus võib olla langenud madalamale nende soetusmaksumusest ning eksisteerib vajadus nende allahindluseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, varasem allahindlus tühistatakse.

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 arvutamisel 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 3,3-50% 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 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 õiglasest väärtusest (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. 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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	279 367	279 367	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	279 367	279 367	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 898	4 898	0	0	4
Ettemaksed	9 492	9 492	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 492	9 492	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	293 757	293 757	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	82 640	82 640	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	82 640	82 640	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45	45	0	0	4
Muud nõuded	28	28	0	0	
Intressinõuded	28	28	0	0	
Ettemaksed	2 000	2 000	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 000	2 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 713	84 713	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	12 833	0
Kokku varud	12 833	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 950	0	0	17 516
Üksikisiku tulumaks	0	138	0	128
Sotsiaalmaks	0	231	0	214
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	16
Ettemaksukonto jääk	948		45	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 898	386	45	17 874

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	2 018 446	13 123 397	0	15 141 843
Akumuleeritud kulum	0	-6 376 291	0	-6 376 291
Jääkmaksumus	2 018 446	6 747 106	0	8 765 552
Ostud ja parendused	0	50 377	0	50 377
Amortisatsioonikulu	0	-507 123	0	-507 123
31.12.2021				
Soetusmaksumus	2 018 446	13 170 126	0	15 188 572
Akumuleeritud kulum	0	-6 879 766	0	-6 879 766
Jääkmaksumus	2 018 446	6 290 360	0	8 308 806
Ostud ja parendused	0	82 722	356 858	439 580
Amortisatsioonikulu	0	-518 096	0	-518 096
31.12.2022				
Soetusmaksumus	2 018 446	13 179 514	356 858	15 554 818
Akumuleeritud kulum	0	-7 324 528	0	-7 324 528
Jääkmaksumus	2 018 446	5 854 986	356 858	8 230 290

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 148 115	1 156 322
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	87 286	53 711

Kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusest oli seisuga 31.12.2022 tasumata 153 986 eurot.
Vt. lisad 10 ja 12.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank AS	4 583 677	248 887	4 334 790	0
Pikaajalised laenud kokku	4 583 677	248 887	4 334 790	0
Laenukohustised kokku	4 583 677	248 887	4 334 790	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank AS	4 832 564	248 887	4 583 677	0
Pikaajalised laenud kokku	4 832 564	248 887	4 583 677	0
Laenukohustised kokku	4 832 564	248 887	4 583 677	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	2 018 446	2 018 446
Ehitised	6 211 844	6 290 360
Kokku	8 230 290	8 308 806

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 8 230 290 eurot (31.12.2021: 8 308 806 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga, millele lisandub marginaal 1,69%. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 25.04.2024.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	317 531	317 531	
Võlad töövõtjatele	746	746	
Maksuvõlad	386	386	4
Muud võlad	2 585	2 585	
Intressivõlad	2 578	2 578	
Muud viitvõlad	7	7	
Saadud ettemaksed	113 700	113 700	
Tulevaste perioodide tulud	113 700	113 700	
Kokku võlad ja ettemaksed	434 948	434 948	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 777	58 777	
Võlad töövõtjatele	674	674	
Maksuvõlad	17 874	17 874	4
Muud võlad	1 615	1 615	
Intressivõlad	1 134	1 134	
Muud viitvõlad	481	481	
Saadud ettemaksed	65 705	65 705	
Tulevaste perioodide tulud	65 705	65 705	
Kokku võlad ja ettemaksed	144 645	144 645	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlga seotud osapooltele summas 3 421 eurot (31.12.2021:3 120 eurot). Vt. lisa 15

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 152 645	2 693 002
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	788 161	673 250
Kokku tingimuslikud kohustised	3 940 806	3 366 252

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 698 788	1 697 405	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 698 788	1 697 405	
Kokku müügitulu	1 698 788	1 697 405	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 148 115	1 156 322	5
Rentnikele vahendatavad teenused	550 673	541 083	
Kokku müügitulu	1 698 788	1 697 405	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	124 705	0
Muud	22 746	0
Kokku muud äritulud	147 451	0

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-518 096	-507 123	5
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	-87 286	-53 711	5
Rentnikele vahendatavad teenused	-550 673	-541 083	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 156 055	-1 101 917	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-8 454	-7 933
Sotsiaalmaksud	-2 857	-2 681
Kokku tööjõukulud	-11 311	-10 614
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	-91 932	-76 006	
Intressikulu omanikulaenudelt	0	-20 942	15
Kokku intressikulud	-91 932	-96 948	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	OÜ Tristafan
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 120	3 120	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	301	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 421	3 120	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	856 000	-856 000	0	16 754	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	214 000	-214 000	0	4 188	
Kokku laenukohustised	1 070 000	-1 070 000	0	20 942	

OSTETUD	2022			2021
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 088	31 200	0	31 240
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	160 360	0
Kokku ostetud	1 088	31 200	160 360	31 240

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2023

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	23.03.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlamaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlamaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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.

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 auditiprotseduuriid 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, vääresitiste 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 Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

23.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	23.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 366 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	574 554
Kokku	3 940 806
Jaotamine	
Kokku	3 940 806

Aruandeaasta kasum kanda jaotamata kasumi arvele

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1148115	67.58%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	550673	32.42%	Ei

Sidevahendid

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