

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Intressikulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Ettevõtte likviidsus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS Pihlmaa jätkas 2023. aastal tavapärase tegevust üürileandjana Tallinnas Peterburi tee 66 asuvas äri- ja tootmishoones. Aruandeaasta lõpus oli välja üüritud 99% üüripinnast. Prognoosime nõudluse püsimist äri- ja tootmispindade vastu antud asukohas ka järgnevatel aastatel. AS Pihlmaa majandustegevus on stabiilne ja sellega ei kaasne olulisi keskkonna-, sotsiaalseid jms. mõjusid. Aruandeaasta kasumlikkust mõjutasid enim märgatavalt kasvanud intressikulud.

2023. aastal tehti kinnisvarale mõningaid parendusi s.h. lisati hoonele päikeseenergiast elektri tootmise seadmed, täiendati küttesüsteemi ja vahetati välja osa valgustuslahendusi vähem energiakulukate vastu. Jätkati ka ettevalmistavaid tegevusi ettevõttele kuuluvate vabade kinnistute hoonestamiseks. Kokku oli investeringute maht aruandeaastal 327,1 tuhat eurot (2022: 439,6 tuhat eurot). 2024. aastal olulisi investeringuid hoonesse plaanis teha ei ole.

Ettevõtte tegevuse tulemuslikkust võivad tulevikus mõjutada tootmis- ja äripindade nõudluse võimalik muutumine ning kõrgete intressimäärade püsimine. AS Pihlmaa juhtkonna tegutsemise prioriteediks on üüripindade võimalikult suure hõivatus tagamine ja ettevõtte kasumlikkuse kasvatamine.

Aruandekuupäeva seisuga on ettevõttes üks töötaja.

2023. aastal AS Pihlmaa uurimis- ja arendusväljaminekuid ei teinud, nimetatud väljaminekuid ei planeerita ka 2024. aastaks.

2023. aastal omanikele dividende ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Käibe kasv(+), vähenemine (-) (%) = (müügitulu 2023- müügitulu 2022)/müügitulu 2022* 100	18,1	0
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu*100	29,5	31,9
Ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100	27,0	39,2
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum(-kahjum)/müügitulu *100	16,4	33,8
Varade tootlus (ROA) (%)= puhaskasum(-kahjum)/aasta keskmised koguvardad *100	3,4	6,1
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum (-kahjum)/aasta keskmine omakapital*100	6,8	13,2
Maksevõime üldine tase = käibevara /lühiajalised kohustised	0,3	2,1
Varade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised koguvardad	0,2	0,2
Põhivarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised põhivarad	0,2	0,2
Käibevarade käibekordaja = müügitulu/aasta keskmised käibevarad	1,4	1,6
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustised/koguvardad	0,5	0,5
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustised/omakapital	0,9	1,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 260 537	1 126 551	
Nõuded ja ettemaksed	227 354	293 757	2
Varud	7 712	12 833	3
Kokku käibevarad	1 495 603	1 433 141	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 894 875	8 230 290	5
Materiaalsed põhivarad	136 004	0	6
Kokku põhivarad	8 030 879	8 230 290	
Kokku varad	9 526 482	9 663 431	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 334 790	248 887	8
Võlad ja ettemaksed	218 741	434 948	9
Kokku lühiajalised kohustised	4 553 531	683 835	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 334 790	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 334 790	
Kokku kohustised	4 553 531	5 018 625	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	640 000	640 000	11
Kohustuslik reservkapital	64 000	64 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 940 806	3 366 252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 145	574 554	
Kokku omakapital	4 972 951	4 644 806	
Kokku kohustised ja omakapital	9 526 482	9 663 431	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 006 429	1 698 788	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 415 294	-1 156 055	14
Brutokasum (-kahjum)	591 135	542 733	
Üldhalduskulud	-23 971	-23 222	
Muud äritulud	247	147 451	13
Muud ärikulud	-25 762	-495	
Ärikasum (kahjum)	541 649	666 467	
Intressitulud	8 437	19	
Intressikulud	-221 941	-91 932	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 145	574 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 145	574 554	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	541 649	666 467	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	526 543	518 096	5,6
Kokku korrigeerimised	526 543	518 096	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	67 500	-209 072	
Varude muutus	5 121	-12 833	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-65 457	134 873	
Makstud intressid	-221 056	-90 488	
Kokku rahavood äritegevusest	854 300	1 007 043	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-136 956	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-341 811	-285 594	5
Laekunud intressid	7 340	47	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-471 427	-285 547	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-248 887	-248 887	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-248 887	-248 887	
Kokku rahavood	133 986	472 609	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 126 551	653 942	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	133 986	472 609	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 260 537	1 126 551	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	328 145	328 145
31.12.2023	640 000	64 000	4 268 951	4 972 951

Täiendav informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pihlmaa 2023. 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 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 ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes 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 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 arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi,

sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3,3-25% 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	kuni 15 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute kirjel tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 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% sisse makstud 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 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab netodividendidena välja maksta ühe kolmandiku (1/3) eelmisel kolmel kalendriaastal jaotatud keskmisest kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

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 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	217 552	217 552	
Ostjatelt laekumata arved	217 552	217 552	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	180	180	4
Muud nõuded	1 097	1 097	
Intressinõuded	1 097	1 097	
Ettemaksed	8 525	8 525	
Tulevaste perioodide kulud	8 525	8 525	
Kokku nõuded ja ettemaksed	227 354	227 354	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	279 367	279 367	
Ostjatelt laekumata arved	279 367	279 367	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 898	4 898	4
Ettemaksed	9 492	9 492	
Tulevaste perioodide kulud	9 492	9 492	
Kokku nõuded ja ettemaksed	293 757	293 757	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	7 712	12 833
Kokku varud	7 712	12 833

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	16 349	3 950	0
Üksikisiku tulumaks	0	164	0	138
Sotsiaalmaks	0	276	0	231
Töötuskindlustusmaksed	0	20	0	17
Ettemaksukonto jääk	180		948	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	180	16 809	4 898	386

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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	-501 860	0	-501 860
Muud muutused	0	-16 236	0	-16 236
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
Ostud ja parendused	0	69 999	120 177	190 176
Amortisatsioonikulu	0	-522 319	0	-522 319
Ümberliigitamised	0	261 227	-261 227	0
Muud muutused	0	-3 272	0	-3 272
31.12.2023				
Soetusmaksumus	2 018 446	13 423 870	215 808	15 658 124
Akumuleeritud kulum	0	-7 763 249	0	-7 763 249
Jääkmaksumus	2 018 446	5 660 621	215 808	7 894 875

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 218 392	1 148 115
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	106 788	87 286

Kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusest oli seisuga 31.12.2023 tasumata 2 351 eurot (31.12.2022: 153 986 eurot).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	136 956	136 956
Amortisatsioonikulu	-952	-952
31.12.2023		
Soetusmaksumus	136 956	136 956
Akumuleeritud kulum	-952	-952
Jääkmaksumus	136 004	136 004

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 218 392	1 148 115	5;12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 391 841	1 218 392	
1-5 aasta jooksul	4 250 556	5 037 613	
Üle 5 aasta	5 443 063	6 047 848	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 223 452	6 417 817	
Kokku	6 223 452	6 417 817	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	4 334 790	4 334 790	0	0
Pikaajalised laenud kokku	4 334 790	4 334 790	0	0
Laenukohustised kokku	4 334 790	4 334 790	0	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	2 018 446	2 018 446
Ehitised	5 876 429	6 211 844
Kokku	7 894 875	8 230 290

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek laenuandja kasuks. Hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 7 894 875 eurot (31.12.2022: 8 230 290 eurot). Pangalaenu alusvaluuta on euro. Lepingu intressimäär on seotud 6 kuu euriboriga, millele lisandub marginaal. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 25.04.2024.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	118 137	118 137	
Võlad töövõtjatele	665	665	
Maksuvõlad	16 809	16 809	4
Muud võlad	3 470	3 470	
Intressivõlad	3 463	3 463	
Muud viitvõlad	7	7	
Saadud ettemaksed	79 660	79 660	
Tulevaste perioodide tulud	79 660	79 660	
Kokku võlad ja ettemaksed	218 741	218 741	

	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	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlgu seotud osapooltele summas 3 421 eurot (31.12.2022: 3 421 eurot). Vt. lisa 17.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 415 161	3 152 645
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	853 790	788 161
Kokku tingimuslikud kohustised	4 268 951	3 940 806

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	640 000	640 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 006 429	1 698 788	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 006 429	1 698 788	
Kokku müügitulu	2 006 429	1 698 788	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara renditulu	1 218 392	1 148 115	5;7
Rentnikele vahendatavad teenused	782 915	550 673	14
Muu müügitulu	5 122	0	
Kokku müügitulu	2 006 429	1 698 788	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	124 705
Muud	247	22 746
Kokku muud äritulud	247	147 451

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-525 591	-518 096	5
Kinnisvarainvesteeringu haldamine	-106 788	-87 286	5
Rentnikele vahendatavad teenused	-782 915	-550 673	12
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 415 294	-1 156 055	

Aruandeperioodil osteti seotud osapooltelt sisse teenused 31 200 euro (2022: 31 200 euro) eest. Vt lisa 17.

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-9 971	-8 454
Sotsiaalmaksud	-3 370	-2 857
Kokku tööjõukulud	-13 341	-11 311
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-221 941	-91 932
Kokku intressikulud	-221 941	-91 932

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	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	301	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 421	3 421	9

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68	31 200	0	1 088	31 200	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	9 802	0	0	160 360
Kokku ostetud	68	31 200	9 802	1 088	31 200	160 360

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

Lisa 18 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3,06 miljoni euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub kogu pangalaen lühiajalise kohustusena. Laenulepingu kohaselt on kogu laenu tagastamise tähtaeg aprillis 2024. Ettevõtte juhtkonnal on kavas enne laenu tagastamise tähtaja lõppu laen 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: 28.03.2024

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	01.04.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pihlmaa aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pihlmaa (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvestuseksperptide 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid

mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pihlmaa (registrikood: 10701620) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 940 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 145
Kokku	4 268 951
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 268 951
Kokku	4 268 951

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	1218392	60.72%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	782915	39.02%	Ei

Sidevahendid

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