

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** OÜ Vivaberg

**registrikood:** 10979841

**tänavanimi:** Kopli 3

**maja number:**

**linn:** Haapsalu linn

**maakond:** Lääne maakond

**postisihthumber:** 90502

**telefon:** +372 5157246

**e-posti aadress:** riho@noavabrik.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 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 6 Kasutusrent                          | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustused                      | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad    | 13 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 14 Tulumaks                            | 14 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeauditori aruanne                       | 17 |

## Tegevusaruanne

OÜ Vivaberg tegeleb kinnisvara välja rentimisega, millel on üks tuumik rentnik.

Osaühingut ei mõjuta üldine majanduslik seis, kuna rendileping tuumik rentnikuga kehtib veel 1,5 aastat

Kinnisvarainvesteeringuid kajastame korrigeeritud soetusmaksumuses, kuna õiglast väärtust pole võimalik hinnata mõistliku kulu ja pingutuseta.

Aruandeaastal täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse ei tehtud ega plaanita ka aastaks 2015. Samuti ei tehtud ega tehta ka arengu- ja uurimisväljaminekuid.

Aruandes kajastatud lühiajalise pangalaenu osas on pangaga eelkõikulepe refinatseerimise osas. Lühiajaline laen summas 1 241 682 peale refinatseerimist muutub pikaajaliseks summas 1 139 355 eurot.

Juhatus on ühe liikmeline, kellele juhatuse liikme tasu 2014. aastal ei makstud.

Töötajaid oli OÜ Vivabergis 2014 aastal 2, kelle tööjõu kulu oli 12863 eurot.

| OÜ Vivaberg olulisemad finatssuhtarvud olid:                          | 2014   | 2013   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Lühiajal. kohuset kattekordaja (kordades) =käibevara/lühiajal.kohust. | 1,01   | 1,04   |
| ROA(%)=puhaskasum/varad*100                                           | 3,43%  | 3,63%  |
| Äirentaablus=(ärikasum/müügitulu)%                                    | 58,74% | 62,92% |

2015 aastal jätkab OÜ Vivaberg enda kinnisvara välja rentimist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014       | 31.12.2013       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 106 464          | 107 828          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 992           | 10 670           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>119 456</b>   | <b>118 498</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 28 000           | 6 000            | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 945 474        | 2 005 349        | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 973 474</b> | <b>2 011 349</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 092 930</b> | <b>2 129 847</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 1 241 682        | 99 045           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 16 436           | 14 891           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 258 118</b> | <b>113 936</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 530 467          | 1 773 801        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 155 643          | 129 120          | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>686 110</b>   | <b>1 902 921</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>1 944 228</b> | <b>2 016 857</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 814            | 2 814            | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 383              | 383              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 73 793           | 32 250           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 71 712           | 77 543           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>148 702</b>   | <b>112 990</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 092 930</b> | <b>2 129 847</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2014           | 2013           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 223 256        | 221 097        | 11      |
| Muud äritulud                               | 0              | 240            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -16 072        | -5 263         | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 433         | -3 101         |         |
| Tööjõukulud                                 | -12 863        | -12 864        | 13      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -59 875        | -59 875        | 5       |
| Muud ärikulud                               | -880           | -880           |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>131 133</b> | <b>139 354</b> |         |
| Intressikulud                               | -50 853        | -52 276        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 002          | 35             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>81 282</b>  | <b>87 113</b>  |         |
| Tulumaks                                    | -9 570         | -9 570         | 14      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>71 712</b>  | <b>77 543</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2014            | 2013            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 131 133         | 139 354         |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 59 875          | 59 875          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>59 875</b>   | <b>59 875</b>   | 5       |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -1 329          | 3 707           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 1 545           | -2 952          |         |
| Laekunud intressid                                    | 9               | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>191 233</b>  | <b>199 984</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Antud laenud                                          | -22 000         | -3 000          | 15      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-22 000</b>  | <b>-3 000</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -100 697        | -99 045         |         |
| Makstud intressid                                     | -24 330         | -25 717         |         |
| Makstud dividendid                                    | -36 000         | -36 000         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -9 570          | -9 570          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-170 597</b> | <b>-170 332</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 364</b>   | <b>26 652</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 107 828         | 81 176          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 364</b>   | <b>26 652</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 106 464         | 107 828         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |                              |                             | Kokku   |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2012</b>                     | 2 814                       | 383                          | 31 582                      | 34 779  |
| Vigade parandamise mõju               |                             |                              | 36 668                      | 36 668  |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2012</b> | 2 814                       | 383                          | 68 250                      | 71 447  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |                              | 77 543                      | 77 543  |
| Makstud dividendid                    |                             |                              | -36 000                     | -36 000 |
| <b>31.12.2013</b>                     | 2 814                       | 383                          | 109 793                     | 112 990 |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2013</b> | 2 814                       | 383                          | 109 793                     | 112 990 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |                              | 71 712                      | 71 712  |
| Makstud dividendid                    |                             |                              | -36 000                     | -36 000 |
| <b>31.12.2014</b>                     | 2 814                       | 383                          | 145 505                     | 148 702 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Vivaberg 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Vivaberg kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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 amortisatsiooni-määr on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse 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) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.]

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kuna objekt asub kohas, kus aktiivne turg puudub, siis on usaldusväärse õiglase väärtuse leidmine keeruline. Lähtudes konservatiivsusest ja toetuses Raamatupidamistoimkonna selgitustele ja objekti pikaajaline rentniku olemasolule, kelle jaoks on see hoone ehitatud leiamise et kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooni arvutamine on ka edaspidi otstarbekas.

**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuajal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**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. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksiteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud.

**Seotud osapooled**

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- omanikke
- eelpool nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 106 464    | 107 828    |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2014    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 11 163        | 11 163                            |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 11 163        | 11 163                            |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 29 233        | 1 233                             | 28 000              | 15      |
| Ettemaksed                        | 596           | 596                               |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 596           | 596                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>40 992</b> | <b>12 992</b>                     | <b>28 000</b>       |         |

  

|                                   | 31.12.2013    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 9 849         | 9 849                             |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 849         | 9 849                             |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 6 240         | 240                               | 6 000               | 15      |
| Ettemaksed                        | 581           | 581                               |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 581           | 581                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>16 670</b> | <b>10 670</b>                     | <b>6 000</b>        |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 3 736        | 3 486        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 264          | 273          |
| Sotsiaalmaks                                  | 528          | 528          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 6            | 6            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 20           | 22           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4 554</b> | <b>4 315</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |           |
|------------------------|---------|-----------|-----------|
|                        |         |           | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2012</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 154 221 | 1 995 826 | 2 150 047 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -84 823   | -84 823   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 154 221 | 1 911 003 | 2 065 224 |
|                        |         |           |           |
| Amortisatsioonikulu    |         | -59 875   | -59 875   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2013</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 154 221 | 1 995 826 | 2 150 047 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -144 698  | -144 698  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 154 221 | 1 851 128 | 2 005 349 |
|                        |         |           |           |
| Amortisatsioonikulu    |         | -59 875   | -59 875   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2014</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 154 221 | 1 995 826 | 2 150 047 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -204 573  | -204 573  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 154 221 | 1 791 253 | 1 945 474 |

|                                                 | 2014    | 2013    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 223 256 | 221 097 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 19 112  | 9 431   |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2014              | 2013              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 223 256           | 221 097           |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 222 611           | 219 369           |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 1 945 475         | 2 005 349         |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>1 945 475</b>  | <b>2 005 349</b>  |

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär          | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |                       |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |                |                       |             |         |
| Pangalaen                        | 1 241 682        | 1 241 682                         |                     |                | 6 kuu<br>Euribor+1,50 | 08.12.2015  |         |
| Laen juriidiliselt isikult       | 456 969          |                                   |                     | 456 969        | 5 %                   | 31.12.2020  | 15      |
| Laen eraisikult                  | 73 498           |                                   |                     | 73 498         | 5 %                   | 31.12.2020  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 772 149</b> | <b>1 241 682</b>                  |                     | <b>530 467</b> |                       |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 772 149</b> | <b>1 241 682</b>                  |                     | <b>530 467</b> |                       |             |         |

  

|                                  | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär   | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |                |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |                |                |             |         |
| Pangalaen                        | 1 342 379        | 99 045                            | 1 243 334           |                | Euribor +1,5 % | 08.12.2015  |         |
| Laen juriidiliselt isikult       | 456 969          |                                   |                     | 456 969        | 5 %            | 31.12.2020  | 15      |
| Laen eraisikult                  | 73 498           |                                   |                     | 73 498         | 5 %            | 31.12.2020  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 872 846</b> | <b>99 045</b>                     | <b>1 243 334</b>    | <b>530 467</b> |                |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>1 872 846</b> | <b>99 045</b>                     | <b>1 243 334</b>    | <b>530 467</b> |                |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2014       | 31.12.2013       |
| Maa                                                   | 154 221          | 154 221          |
| Ehitised                                              | 1 791 253        | 1 851 128        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 945 474</b> | <b>2 005 349</b> |

Kinnistule Jaama 32, Haapsalu on püstitatud hüpoteek 1 854 000 SEB Pank kasuks.

Lühiajalise pangalaenu osas on OÜ Vivaberg-il eelkõikulepe pangaga refinantseerimise osas, millega seoses muutub lühiajaline laen 1 241 682 pikaajaliseks summas 1 139 355. Refinantseerimine toimub 2015 aasta teisel poolaastal.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2014     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta    |         |
| Võlad tarnijatele                | 10 648         | 10 648                            |                |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 234          | 1 234                             |                |         |
| Maksuvõlad                       | 4 554          | 4 554                             |                | 4       |
| Muud võlad                       | 155 643        |                                   | 155 643        |         |
| Intressivõlad                    | 155 643        |                                   | 155 643        | 15      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>172 079</b> | <b>16 436</b>                     | <b>155 643</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta    |         |
| Võlad tarnijatele                | 9 340          | 9 340                             |                |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 221          | 1 221                             |                |         |
| Maksuvõlad                       | 4 315          | 4 315                             |                | 4       |
| Muud võlad                       | 129 135        | 15                                | 129 120        |         |
| Intressivõlad                    | 129 120        |                                   | 129 120        | 15      |
| Muud viitvõlad                   | 15             | 15                                |                |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>144 011</b> | <b>14 891</b>                     | <b>129 120</b> |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2014     | 31.12.2013    |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |               |
| Võimalikud dividendid                       | 116 404        | 61 259        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 29 101         | 16 284        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>145 505</b> | <b>77 543</b> |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                     | 2 814      | 2 814      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                 | 3          | 3          |
| Osa nimiväärtused on:<br>OÜ Finvestra reg.nr.11115433 938 EUR<br>OÜ Activus reg.nr. 10715510 938 EUR<br>Riho Niils is.kood 36605104727 938 EUR |            |            |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2014           | 2013           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 223 256        | 221 097        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>223 256</b> | <b>221 097</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>223 256</b> | <b>221 097</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Rent                                        | 223 256        | 221 097        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>223 256</b> | <b>221 097</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2014          | 2013         |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Tooraine ja materjal                             | 4 946         | 1 252        |
| Alltöövõtutööd                                   | 11 126        | 4 011        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>16 072</b> | <b>5 263</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2014          | 2013          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 9 558         | 9 600         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 305         | 3 264         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>12 863</b> | <b>12 864</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2014              |              | 2013              |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks     | Maksustatav summa | Tulumaks     |
| Väljakuulutatud dividendid | 36 000            | 9 570        | 36 000            | 9 570        |
| Eesti                      | 36 000            | 9 570        | 36 000            | 9 570        |
| <b>Kokku</b>               | <b>36 000</b>     | <b>9 570</b> | <b>36 000</b>     | <b>9 570</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2014 |            | 31.12.2013 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 29 233     | 686 110    | 6 240      | 659 586    |

| 2014                                                                                                                             | Antud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 22 000       |
|                                                                                                                                  |              |
| 2013                                                                                                                             | Antud laenud |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 000        |

Seotud osapooltelt saadud laenud summas 530 467 eurot on tagatiseta ja intressiga 5% aastas kokku summas 155 643 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2015

**OÜ Vivaberg (registrikood: 10979841) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RIHO NIILS         | Juhatuse liige     | 27.02.2015           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vivaberg osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Vivaberg raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400 ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Vivaberg finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu aastaaruande lisale 7 Laenukohustused, milles juhatus selgitab oma plaane bilansis kajastatud laenu refinantseerimise kohta, mis on põhjustanud, et lühiajalised kohustused ületavad käibevara 1 138 662 euro võrra seisuga 31.12.2014. Meie arvamus ei ole märkus selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ann Närep

Vandeaudiitori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 102

J. Poska 4, 10147 Tallinn

27.02.2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Vivaberg (registrikood: 10979841) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANN NÄREP          | Vandeaudiitor      | 03.03.2015           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 73 793         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 71 712         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>145 505</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 223256          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| Mobiiltelefon   | +372 5157246      |
| E-posti aadress | riho@noavabrik.ee |