

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Piibeht Arendus

registrikood: 10086221

tänava nimi, Võru

maja number: 47e

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50111

telefon: +372 7301020

faks: +372 7301021

e-posti aadress: piibeht@vestman.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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad tarnijatele	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Muud võlad	16
Lisa 14 Eraldised	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Muud äritulud	18
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 21 Tööjõukulud	19
Lisa 22 Intressikulud	19
Lisa 23 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Juhatuse tegevusaruanne

OÜ Piibeleht Arendus on 1995. aastal asutatud kinnisvaraettevõtte. Ettevõtte peamisteks tegevusaladeks on elamu-, äri- ja tootmiskaade omandamine, arendamine ja müük. Ettevõtte eesmärgiks on luua ja arendada inim- ja loodussõbralikku kinnisvara. Firma kuulub konsolideerimisgruppi AS Vestman Energia.

OÜ Piibeleht Arendus EMTAK-i põhitegevusala kood on L42991 – mujal liigitamata rajatiste ehitus.

Üldised majandustulemused

Ettevõtte aruandeaasta käive oli 598 (2013: 499) tuhat eurot, millest 87% moodustas arendatud kruntide müük, 6% kinnisvarainvesteeringute müük, 4% põllumaa rent ja hoonete üür ning 3% muu müük. Aruandeaasta netokäive suurenes võrreldes 2013. aastaga 16%, sh kruntide müük 29%.

OÜ Piibeleht Arendus müügitulu koosnes 100% müügist Eesti Vabariiki.

Ettevõtte majandusaasta tulemiks kujunes 3 888 eurone kasum (2013: 35 934 eurone kasum).

Peamised finantsuhtarvud	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused	11,50	25,87
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused / koguvarad	0,40	0,42
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustused / omakapital	0,66	0,73
Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu	0,18	0,34
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu	0,01	0,07
Müügikate (%) = (müügitulu – müüdüd kauba kulud) / müügitulu	30%	47%
Varade tulukus = (müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad	9%	8%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvarad	0,1%	0,5%
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	0,1%	1,0%

Personal

Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 (2013: 2). Arvestatud palkade ja lisatasude kogusumma oli 40 (2013: 36) tuhat eurot, sealhulgas juhatuse töötasud 20 (2013: 19) tuhat eurot.

OÜ Piibeleht Arendus juhatuse liikmele makstakse lepingu lõpetamise korral kahekordse keskmise kuutasu suurune hüvitis.

Üldine majanduskeskkond

2014. aasta oli kinnisvaraturul emotsionaalne tõusvate hindadega ja tehingute arvuga aasta. Aina nõutavamaks kaubaks muutusid uusarendustes valminud korterid. Võimaluse korral valivad koduostjad just uue, kvaliteetse, energiasäästliku ja garantiiga eluruumi. Elavnemine toimus nii eramute kui kruntide müügiturul, seda eelkõige väljakujunenud elukeskkondades, kus on hea infrastruktuur. Mõningast huvi tõusu oli märgata ka äri- ja tootmiskaade turul.

2015. aastal oodatakse turu rahunemist seda eelkõige elukondliku kinnisvara turul. Hinnad enam oluliselt ei tõuse ja tehingute arv stabiliseerub. Kommertsvarade puhul aga on oodata turu elavnemist. Oodata on suuremaid tehinguid rahavooprojektidega.

Investeeringud

Aruandeaastal investeeris ettevõtte kinnisvaraarendusse 134 tuhat eurot, millest pool läks kaade omandamise ja pool taristute väljaehitamise ja uute planeeringute koostamise.

2015. aastal on kinnisvara arendusse planeeritud investeerida ca 115 tuhat eurot, millest põhiosa on kavas investeerida taristute väljaehitamiseks.

Intressimäärade muutumise risk

Laenulepingud on sõlmitud eurodes, üldjuhul intressimääraga baasintress+ 6 kuu EURIBOR.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv laenukohustuste vähendamine ja aktiivne valminud projektide müük. Eelkõige Vahi Tööstusparki krundid, Tartu kesklinna Fortuuna kvartali positsioonid ning ärimaa krundid Tartu vallas.

Märja elamurajoonis on koos viimaste kruntide müügiga (aruandeaasta lõpuks oli müümata veel 5 krunti) plaanis lõpetada ka taristu väljaehitamine ning projekti haldamine üle anda kohalikule omavalitsusele.

OÜ Piibeleht Arendus juhatuse kinnitab, et ettevõtte igapäevase majandustegevuse juhtimisel on lähtunud Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, põhikirjast ja osanike korraldustest.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Madis Soodla
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	506	2 169	
Nõuded ja ettemaksud	25 403	15 025	2
Varud	4 463 592	4 719 418	3
Kokku käibevara	4 489 501	4 736 612	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 782 251	1 804 311	6
Materiaalne põhivara	0	1 145	7
Kokku põhivara	1 782 251	1 805 456	
Kokku varad	6 271 752	6 542 068	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	315 998	97 572	9
Võlad ja ettemaksud	18 804	25 232	10
Eraldised	55 460	60 300	14
Kokku lühiajalised kohustused	390 262	183 104	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 760 188	2 305 060	9
Võlad ja ettemaksud	344 355	280 845	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 104 543	2 585 905	
Kokku kohustused	2 494 805	2 769 009	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	407 756	407 756	16
Kohustuslik reservkapital	40 776	40 776	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 324 527	3 288 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 888	35 934	
Kokku omakapital	3 776 947	3 773 059	
Kokku kohustused ja omakapital	6 271 752	6 542 068	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	597 931	499 402	17
Muud äritulud	6 573	7 542	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-420 816	-265 612	19
Mitmesugused tegevuskulud	-35 031	-32 741	20
Tööjõukulud	-40 236	-36 392	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 145	-2 748	7
Muud ärikulud	-76	-137	
Kokku ärikasum (-kahjum)	107 200	169 314	
Intressikulud	-103 312	-133 380	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 888	35 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 888	35 934	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	107 200	169 314	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 145	2 748	7
Muud korrigeerimised	-17 980	-121 997	
Kokku korrigeerimised	-16 835	-119 249	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-128	1 208	
Varude muutus	255 827	271 951	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 578	1 540	
Makstud intressid	-38 650	-52 397	
Kokku rahavood äritegevusest	299 836	272 367	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 688	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	35 200	50 757	
Antud laenud	-21 818	-11 566	2
Antud laenude tagasimaksed	11 566	64 248	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 948	95 751	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	35 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-361 447	-366 447	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-2 144	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-844	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-326 447	-369 435	
Kokku rahavood	-1 663	-1 317	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 169	3 486	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 663	-1 317	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	506	2 169	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	407 756	40 776	3 288 593	3 737 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	35 934	35 934
31.12.2013	407 756	40 776	3 324 527	3 773 059
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 888	3 888
31.12.2014	407 756	40 776	3 328 415	3 776 947

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Piibeht Arendus osakapitalist 50% kuulub emaettevõttele AS Vestman Energia.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangakontodel.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksud

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajalise nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Varud

Varudes kajastatakse arendatavaid krunte ja kinnistuid, mis on mõeldud müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil kuluna. Varude ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirenditingimustel renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse üldjuhul õiglase väärtuse meetodist va. juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit - võrreldavate tehingute hindade meetod ning diskonteeritud rahavoogude meetod.

Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muu vara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse. Kinnisvarainvesteeringute müüki kajastatakse tuluna kasumiaruandes real Müügitulu ja kauba kuluna real Kaubad, toore, materjal, teenused.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi tingimustel renditud vara rendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse lihtsustatult: makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

Finantskohustuseks loetakse tarnijate tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Pikaajalised finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui sisemise intressimäära rakendamine kehtestatud intressimäära asemel ei ole olulise tähtsusega ja korrigeerimine ei ole asjakohane, siis võrdub pikaajalise kohustuse korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangule.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt hinnatav. Eraldise realiseerumisega kaasnevad kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Tingimuslikeks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse bilansiväliselt arvestust.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates jaanuarist 2015 määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
 - teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 - osaühingu juhatus ja nõukogu, välja arvatud juhul, kui nimetatud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.
- Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 530	3 530	
Ostjatelt laekumata arved	3 530	3 530	
Muud nõuded	21 818	21 818	5
Laenu nõuded	21 818	21 818	
Ettemaksed	55	55	
Tulevaste perioodide kulud	55	55	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 403	25 403	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 403	3 403	
Ostjatelt laekumata arved	3 403	3 403	
Muud nõuded	11 567	11 567	5
Laenu nõuded	11 567	11 567	
Ettemaksed	55	55	
Tulevaste perioodide kulud	55	55	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 025	15 025	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kinnisvaraarendus (krundid)	4 463 592	4 719 418
Kokku varud	4 463 592	4 719 418

Varudena kajastab ettevõtte arendatud krunte ja kinnistuid, mis on mõeldud müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ettevõtte poolt võetud laenude tagatiseks on panditud 56 (2013.a 72) varude gruppi kuuluvat kinnistut bilansilise maksumusega 3 892 795 eurot ja üldpindalaga 266 751 m² (2013.a 299 264 m²)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	17
Käibemaks	7 250	2 997
Üksikisiku tulumaks	1 527	424
Erisoodustuse tulumaks	0	5
Sotsiaalmaks	1 601	1 575
Kohustuslik kogumispension	95	48
Töötuskindlustusmaksed	70	44
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 543	5 110

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	21 818	21 818			
Laen kontsernikontole	21 818	21 818	0%	EUR	01.01.2015
Kokku muud nõuded	21 818	21 818			
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	11 567	11 567			
Laen kontsernikontole	11 567	11 567	0%	EUR	01.01.2014
Kokku muud nõuded	11 567	11 567			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	2 309 177
Ostud ja parandused	3 633
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 914
Müügid	-69 451
Ümberklassifitseerimised	-444 962
31.12.2013	1 804 311
Müügid	-22 060
31.12.2014	1 782 251

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 083	3 825
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	608	1 090
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	35 200	80 305

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse üldjuhul õiglase väärtuse meetodit va. juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt hinnata.

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustest kajastakse kasumiaruandes real "Muud äritulud".

Ettevõtte poolt võetud pangalaenu tagatiseks on panditud 2 kinnisvarainvesteeringute gruppi kuuluvat kinnistut bilansilise maksumusega 139 413 eurot (30,6 ha).

Kinnisvarainvesteeringute müügil kajastatakse müüdüd vara bilansiline maksumus kasumiaruandes real Kaubad, toore, materjal, teenused ja saadud tulu real müügitulu.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	8 245	8 245	6 521	14 766
Akumuleeritud kulum	-4 352	-4 352	-6 521	-10 873
Jääkmaksumus	3 893	3 893	0	3 893
Amortisatsioonikulu	-2 748	-2 748	0	-2 748
31.12.2013				
Soetusmaksumus	8 245	8 245	6 521	14 766
Akumuleeritud kulum	-7 100	-7 100	-6 521	-13 621
Jääkmaksumus	1 145	1 145	0	1 145
Amortisatsioonikulu	-1 145	-1 145		-1 145
31.12.2014				
Soetusmaksumus	8 245	8 245	6 521	14 766
Akumuleeritud kulum	-8 245	-8 245	-6 521	-14 766
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	26 653	23 637
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	150 226	76 322
Muud varad	933 475	933 475
Kokku	1 083 701	1 009 797

Kasutusrendi korras rendib ettevõtte välja põllumaad ning annab üürile elu- ja äriruume.

Aruandeaastal oli kasutusrendi korras välja renditud 40 ha põllumaad, millelt teeniti renditulu 3086 eurot.

Üürile olid antud varude gruppi kuuluval kolmel hoonestatud kinnistul asuvad elu- ja äriruumid. Üürivate ruumide pindala on 555 m².

Üüritulu nimetatud objektidelt teeniti aruandeaastal 23 567 eurot (2013. a 19 812 eurot).

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen SEB	280 998	280 998			2,9%+ 6 k Euribor	EUR	29.08.2015
Laen va. pangalaen	35 000	35 000			7%	EUR	01.07.2015
Lühiajalised laenud kokku	315 998	315 998					
Pikaajalised laenud							
Laen va. pangalaen	734 991	0	734 991	0	8%	EUR	31.12.2016
Laen va. pangalaen	182 007	0	182 007	0	2,25%+ 6 k Euribor	EUR	31.12.2016
Pangalaen SWB	843 190	0	843 190	0	2,5%+6 k Euribor	EUR	31.07.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 760 188	0	1 760 188	0			
Laenukohustused kokku	2 076 186	315 998	1 760 188	0			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen va. pangalaen	734 991	0	734 991	0	8%	EUR	31.12.2015
Laen va. pangalaen	182 007	0	182 007	0	2,25%+6 k Euribor	EUR	31.12.2015
Pangalaen SEB	378 570	97 572	280 998	0	2,9%+6 k Euribor	EUR	29.08.2015
Pangalaen SWB	1 107 064	0	1 107 064	0	2,5%+6 k Euribor	EUR	31.07.2016
Pikaajalised laenud kokku	2 402 632	97 572	2 305 060	0			
Laenukohustused kokku	2 402 632	97 572	2 305 060	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	4 032 208	4 257 730
Kokku	4 032 208	4 257 730

Pangalaenude tagatiseks on panditud 56 krunti ja 2 muud kinnistut üldpindalaga 57,31 ha, bilansilise maksumusega 4 032 208 eurot. Vt ka lisa 3.

SEB laenu tagastamine on seotud kohustusega tagastada lisaks maksegraafikule laenu ka iga panditud krundi võõrandamise korral Vahi Tööstuspargist 75% ulatuses krundi käibemaksuta müügihinnast.

SWB laenu tagastamine on seotud kohustusega tagastada laenu iga panditud krundi müügi korral Märja elumurajoonist 75% ulatuses krundi käibemaksuta müügihinnast.

Muude laenude tagastamine toimub laenu tähtpäeval.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 314	3 314	0	0	11
Võlad töövõtjatele	1 962	1 962	0	0	12
Maksuvõlad	10 543	10 543	0	0	4
Muud võlad	345 506	1 151	344 355	0	13
Intressivõlad	345 506	1 151	344 355	0	
Saadud ettemaksed	1 834	1 834	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	363 159	18 804	344 355	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 254	4 254	0	0	11
Võlad töövõtjatele	3 100	3 100	0	0	12
Maksuvõlad	5 110	5 110	0	0	4
Muud võlad	280 845	0	280 845	0	13
Intressivõlad	280 845	0	280 845	0	
Saadud ettemaksed	12 768	12 768	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	306 077	25 232	280 845	0	

Lisa 11 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Võlad kontsernivälistele tarnijatele	1 746	1 636
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	1 568	2 618
Kokku võlad tarnijatele	3 314	4 254

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	1 187	2 375
Puhkusetasude kohustus	775	725
Kokku võlad töövõtjatele	1 962	3 100

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	345 506	1 151	344 355	0
Kokku muud võlad	345 506	1 151	344 355	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	280 845	0	280 845	0
Kokku muud võlad	280 845	0	280 845	0

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2013
Lühiajalised eraldised tehnovõrkude arendamiseks	30 678	29 622	0	0	60 300
Kokku eraldised	30 678	29 622			60 300

	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2014
Lühiajalised eraldised arendamiseks	60 300	31 982	-36 822	0	55 460
Kokku eraldised	60 300	31 982	-36 822	0	55 460

Ettevõtte on võtnud kohustuse varustada Märja elamurajooni krundid tehnovõrkude ja asfalteeritud juurdepääsuteedega. Juhatus on hinnanud müüdüd kruntide lõpetamata tööde maksumuseks 55 460 eurot.

Bilansis on kohustus kajastatud lühiajalise eraldisena ja kasumiaruandes kaubakuluna real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 662 733	2 626 376
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	665 683	698 151
Kokku tingimuslikud kohustused	3 328 416	3 324 527

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	407 756	407 756
Osade arv (tk)	2	2
<p>OÜ Piibeleht Arendus osakapital koosneb kahest võrdsest osast nimiväärtusega 203 878 eurot. Ettevõtte omanikeks on kaks residentist juriidilist isikut.</p> <p>2014. a osanikele dividende välja ei kuulutatud ega makstud ka varasemate perioodide eest.</p>		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	597 931	499 402
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	597 931	499 402
Kokku müügitulu	597 931	499 402
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringute müük	35 200	80 305
Arendatavate kruntide müük	522 667	372 250
Põllumaa ja hoonte rent	26 653	23 637
Teenuste edasimüük	9 602	16 468
Muu müük	3 809	6 742
Kokku müügitulu	597 931	499 402

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	5 914
Tulu sihtfinantseerimisest	0	128
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 500	0
Muud	73	1 500
Kokku muud äritulud	6 573	7 542

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	134 852
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 371	-16 901
Müüdud varude kulu	-335 571	-274 012
Müüdud kinnisvarainvesteeringute kulu	-22 060	-69 451
Muud	-57 814	-40 100
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-420 816	-265 612

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-3 148	-2 988
Energia	-3 573	-3 723
Elektrienergia	-313	-406
Soojusenergia	-356	-340
Kütus	-2 904	-2 977
Mitmesugused bürookulud	-1 398	-1 351
Koolituskulud	0	-785
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 460	-5 920
Kinnistute haldamiskulud	-7 241	-4 168
Tugiteenused	-2 293	-4 881
Sõidukite kulud	-4 309	-1 474
Erisoodustuse kulu, maksud	-10	-47
Sidekulud	-1 035	-1 072
Muud tegevuskulud	-6 564	-6 332
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-35 031	-32 741

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-30 139	-27 268
Sotsiaalmaksud	-10 097	-9 124
Kokku tööjõukulud	-40 236	-36 392
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-103 312	-133 356
Intressikulu kapitalirendilt	0	-24
Kokku intressikulud	-103 312	-133 380

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Vestman Energia
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	21 818	744 337	11 566	711 276
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36	0	398	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	555 226	0	489 674

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Emaettevõtja	40 201	0	21 818	11 566	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 350	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 081	1 584	0	0	35 000	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	41 859	0	11 566	64 248	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	43 560	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 761	1 518	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	14 722	14 340

Emaettevõtja vastu olevad nõuded sisaldavad:

*laenuõudeid 31.12.14- 21 818 (31.12.13- 11 566) eurot

Emaettevõtjale olevates kohustustes sisalduvad:

*laenukohustus 31.12.14- 549 503 (31.12.13- 549 503) eurot

*intressikohustus 31.12.14- 193 266 (31.12.13-159 155) eurot

*võlad tarnijatele 31.12.14- 1568 (31.12.13- 2618) eurot

Olulise osalusega juriidilisele isikule olevates kohustustes sisalduvad:

*laenukohustus 31.12.14- 402 495 (31.12.13- 367 495) eurot

*intressikohustus 31.12.14- 152 240 (31.12.13- 121 689) eurot

*võlad tarnijatele 31.12.14- 491(31.12.13- 490) eurot

*Ostude ja müükide all on muuhulgas kajastatud ka arvestatud intressid.

*Lepingu lõpetamisel juhatuse liikmega osaühingu algatusel makstakse hüvitist 2000 euro ulatuses

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2015

OÜ Piibeht Arendus (registrikood: 10086221) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS SOODLA	Juhatuse liige	03.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piibeleht Arendus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Piibeleht Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Piibeleht Arendus finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeauditiitori number 293

Maire Rooma

Vandeauditiitori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

04.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piibeleht Arendus (registrikood: 10086221) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	04.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 324 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 888
Kokku	3 328 415
Katmine	
Kokku	3 328 415

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	522667	87.41%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	35200	5.89%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26653	4.46%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301020
Faks	+372 7301021
E-posti aadress	piibeleht@vestman.ee