

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Piibeleht Arendus

registrikood: 10086221

tänavanimi, maja number: Võru tn 47e

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50111

telefon: +372 5177130, +372 7301020

e-posti aadress: piibeleht@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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad tarnijatele	14
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Piibeleht Arendus on 1995. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraettevõtte. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on elamu-, äri- ja tootmismaade arendamine ja müük. Firma kuulub konsolideerimisgruppi AS Vestman Energia.

Üldised majandustulemused

Ettevõtte aruandeaasta käive oli 1,3 mln (2020: 737 tuh) eurot, millest 98% moodustas arendatud kruntide müük ja 2% põllumaa rent ning tugiteenuste müük. Ettevõtte tegeles 2021. aastal aktiivselt viimaste kruntide müügiga Tartu vallas, Vahi Tööstuspargis. Samuti tegeldi ettevalmistustöödega uue elamupiirkonna detailplaneeringu algatmiseks Tartu vallas, Tila külas asuvatel kinnistutel, milleks korraldati ideekonkurss parima lahenduse leidmiseks ala planeerimisel.. Müügitulu koosnes 100% müügist Eesti Vabariiki. Ettevõtte majandusaasta tulemiks kujunes 1,8 mln euro suurune kasum (2020: 1,9 mln eur kasum).

Personal

Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 (2020: 2). Arvestatud palkade ja lisatasude kogusumma oli 45 tuh (2020: 39 tuh) eurot, sealhulgas juhatuse töötasud 16 tuh (2020: 15 tuh) eurot. Juhatuse liikmele makstakse lepingu lõpetamise korral kahekordse keskmise kuutasu suurune hüvitis.

Investeeringud

Aruandeaastal investeeris ettevõtte kinnisvaraarendusse 50 tuh (2020: 161 tuh) eurot. 2022. aastal on kinnisvara arendusse planeeritud investeerida ca. 1 mln eurot, naaberkinnistute soetamiseks ja uue kliimaneutraalse elamupiirkonna detailplaneeringu läbiviimiseks Tartu vallas Tila külas ca 50 ha maa-alal.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on Vahi Tööstuspargi kruntide lõplik müük ja Tartu valla, Tila küla kinnistute detailplaneeringu läbiviimine ja kehtestamine.

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

Madis Soodla

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 336 252	268 502	
Nõuded ja ettemaksed	4 246	1 441	2
Varud	297 456	858 140	3
Kokku käibevarad	1 637 954	1 128 083	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 032 683	2 869 199	5
Kokku põhivarad	4 032 683	2 869 199	
Kokku varad	5 670 637	3 997 282	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	83 027	160 689	7
Eraldised	0	10 905	
Kokku lühiajalised kohustised	83 027	171 594	
Kokku kohustised	83 027	171 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	407 756	407 756	11
Kohustuslik reservkapital	40 776	40 776	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 377 156	1 478 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 761 922	1 898 225	
Kokku omakapital	5 587 610	3 825 688	
Kokku kohustised ja omakapital	5 670 637	3 997 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 325 091	737 834	12
Muud äritulud	1 121 050	1 744 222	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-589 967	-403 302	14
Mitmesugused tegevuskulud	-30 112	-30 626	15
Tööjõukulud	-57 845	-49 998	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-369	
Muud ärikulud	-6 346	-8 408	
Ärikasum (kahjum)	1 761 871	1 989 353	
Intressitulud	51	35	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 761 922	1 989 388	
Tulumaks	0	-91 163	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 761 922	1 898 225	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 761 871	1 989 353	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	369	6
Muud korrigeerimised	-1 113 484	-2 038 946	
Kokku korrigeerimised	-1 113 484	-2 038 577	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 805	86 982	
Varude muutus	560 684	37 537	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 596	-63 690	
Laekunud intressid	51	35	
Kokku rahavood äritegevusest	1 208 913	11 640	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-50 000	-2 143	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	577 200	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-50 000	575 057	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-560 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-91 163	-50 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-91 163	-610 000	
Kokku rahavood	1 067 750	-23 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	268 502	291 805	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 067 750	-23 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 336 252	268 502	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	407 756	40 776	2 038 931	2 487 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 898 225	1 898 225
Väljakuulutatud dividendid			-560 000	-560 000
31.12.2020	407 756	40 776	3 377 156	3 825 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 761 922	1 761 922
31.12.2021	407 756	40 776	5 139 078	5 587 610

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piibeleht Arendus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum. Selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad valdkonna eest vastutava ministri poolt väljaantava määrusega kehtestatud juhendid.

OÜ Piibeleht Arendus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha ettevõtte pangakontodel.

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

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.

Varud

Varudena kajastatakse arendatavaid ehitusmaa 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 realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "olulised käibevara allahindlused" (-). Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, varasem allahindlus tühistatakse ja kajastatakse see kasumiaruande real "olulised käibevara allahindlused" (+).

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 kasumiaruande 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	4 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat

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.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijate tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud kulutusi.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna 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.

Tingimuslike kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse bilansivälist arvestust.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendide üldjuhul määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Regulaarselt makstavate dividendide puhul sätestab tulumaksuseadus madalama maksumäära, 14/86. 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.

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad järgnevatel perioodidel, kajastatakse kuludena perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Seotud osapooled

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

- emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus, välja arvatud juhul, kui nimetatud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	35	35	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 211	4 211	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 246	4 246	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31	31	
Nõuded seotud osapoolte vastu	439	439	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	971	971	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 441	1 441	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	73 575	295 324
Vahi TP III etapi krundid	73 575	295 324
Valmistoodang	223 881	562 816
Vahi TP I etapi krundid	0	173 152
Vahi TP II etapi krundid	223 881	389 664
Kokku varud	297 456	858 140

Varudena kajastab ettevõtte arendatud ehitusmaana müüdavaid krunte, mis on mõeldud müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	34	0	91 202
Käibemaks	0	41 033	0	55 118
Üksikisiku tulumaks	0	2 063	0	1 881
Erisoodustuse tulumaks	0	138	0	0
Sotsiaalmaks	0	3 541	0	2 887
Kohustuslik kogumispension	0	213	0	196
Töötuskindlustusmaksed	0	159	0	174
Ettemaksukonto jääk	0		971	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		47 181	971	151 458

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 493	1 493
Jääkmaksumus	1 493	1 493
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 493	1 493
Jääkmaksumus	1 493	1 493
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 493	1 493
Jääkmaksumus	1 493	1 493

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 401 237
Ostud ja parendused	2 143
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 736 329
Müügid	-272 003
31.12.2020	2 867 706
Ostud ja parendused	50 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 113 484
Müügid	0
31.12.2021	4 031 190

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 926	4 875
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	631	1 011
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	577 200

Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2021 oli 1 011 057 eur (2020.a 866 701 eur).

Õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit. Võrdlusmeetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Võrdluseks kasutatakse sõltumatu eksperdi poolt koostatud eksperthinnanguid.

Pikaajaliste rendilepingutega kaetud varaobjektide õiglase väärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 747	3 637	6 384
Akumuleeritud kulum	-2 422	-3 593	-6 015
Jääkmaksumus	325	44	369
Amortisatsioonikulu	-325	-44	-369
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 748	3 637	6 385
Akumuleeritud kulum	-2 748	-3 637	-6 385
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 747	3 637	6 384
Akumuleeritud kulum	-2 747	-3 637	-6 384
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 652	4 652	8
Võlad töövõtjatele	4 107	4 107	9
Maksuvõlad	47 181	47 181	4
Ostjate ettemaksed kruntide eest	27 087	27 087	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 027	83 027	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 752	3 752	8
Võlad töövõtjatele	5 479	5 479	9
Maksuvõlad	151 458	151 458	4
Ostjate ettemaksed kruntide eest	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	160 689	160 689	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Võlad kontsernivälistele tarnijatele	220	2 394
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	4 432	1 358
Kokku võlad tarnijatele	4 652	3 752

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	1 656	2 283
Puhkusetasude kohustis	2 451	3 196
Kokku võlad töövõtjatele	4 107	5 479

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 147 542	2 754 283
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	991 537	622 873
Kokku tingimuslikud kohustised	5 139 079	3 377 156

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022. aasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	407 756	407 756
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital koosneb kahest võrdsest osast nimiväärtusega 203 878 eur. Ettevõtte osanikeks on kaks residendist juriidilist isikut 2021. aastal osanikele dividende välja ei kuulutatud ega makstud.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 325 091	737 834
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 325 091	737 834
Kokku müügitulu	1 325 091	737 834
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusmaa müük	1 299 800	439 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	276 700
Tugiteenused seotud ettevõtetele	19 365	17 259
Renditulud	5 926	4 875
Kokku müügitulu	1 325 091	737 834

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 113 484	1 736 329	5
Muud	7 566	7 893	
Kokku muud äritulud	1 121 050	1 744 222	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müüdud kruntide kaubakulu	-571 500	-378 168
Kruntide müügikulud	-18 467	-25 134
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-589 967	-403 302

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-3 300	-3 300
Energia	-2 647	-1 505
Elektrienergia	-345	-209
Soojusenergia	-430	-402
Kütus	-1 872	-894
Veevarustusteenused	-36	-39
Mitmesugused bürookulud	-894	-408
Koolituskulud	-423	-2 573
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 479	-1 937
Kinnistute haldamiskulud	-2 429	-4 495
IT teenused	-2 434	-2 626
Tugiteenused	-3 100	-3 100
Reklaam ja turundus	-1 229	-2 250
Muud	-12 141	-8 393
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-30 112	-30 626

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-45 123	-39 192
Sotsiaalmaksud	-12 723	-10 806
Kokku tööjõukulud	-57 846	-49 998
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	560 000	91 163
Eesti	0	0	560 000	91 163
Kokku	0	0	560 000	91 163

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Vestman Energia
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 433	438
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 778	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 211	438
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 889	1 358
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 543	2 272
Kokku võlad ja ettemaksed	4 432	3 630

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 689	8 487
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 805	8 835
Kokku müüdnud	19 494	17 322

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	7 940	10 787
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 153	10 038
Kokku ostetud	19 093	20 825

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	16 628	15 120

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

*24. veebruari 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukraina Vabariiki, mis mõjutab Eesti majandust tarneahelate katkemise, maailmamajanduse muutumise ja üldise kindlustunde kahjustamise läbi.

Tarneahelate kriis võimendab tugevalt juba enne sõda alanud ehitusmaterjalide hinnatõusu, eriti puit- ja metallelementide osas, mille taustal võib arvata, et ehitusaktiivsus vähemalt mõneks ajaks väheneb ja jääb olukorra selginemist ootama.

Kuna julgeolekukriisi edasine käekäik on suuresti prognoosimatu, ei ole hetkel mõtet teha majanduslikult ega ka kinnisvaraturul üldiselt kuigi pikaajalisi prognoose.

OÜ Piibeleht Arendus tegevusele tekkinud kriis olulist mõju veel pole avaldanud.

*2022. a alguses investeeris ettevõtte kinnistute soetamisse Tartu vallas, Tila külas algatamisel oleva uue elamupiirkonna detailplaneeringuala laiendamiseks. Investeeringute tulemusel suurenes ettevõtte kinnisvarainvesteeringute portfell 20 % võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2022

OÜ Piibeleht Arendus (registrikood: 10086221) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS SOODLA	Juhatuse liige	29.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piibeleht Arendus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Piibeleht Arendus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, 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 ülevaatusse 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Piibeleht Arendus finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, 50107 Tartu

29.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piibeleht Arendus (registrikood: 10086221) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	29.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 377 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 761 922
Kokku	5 139 078
Jaotamine	
Kokku	5 139 078

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 377 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 761 922
Kokku	5 139 078

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	1299800	98.09%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5926	0.45%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301020
Mobiiltelefon	+372 5177130
E-posti aadress	piibeleht@vestman.ee