

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Piibeleht Arendus

registrikood: 10086221

tänavanimi: Võru 47E

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 50111

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 301 020;
+372 50 77 130

faks: +372 7 301 021

e-posti aadress: piibeleht@vestman.ee

veebilehe aadress: www.vestman.ee/piibeleht

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Eraldised	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	21

Tegevusaruanne

OÜ Piibeleht Arendus peamiseks tegevusaladeks on elamu-, äri- ja tootismaade arendamine ja müük. Ettevõtte eesmärgiks on luua ja arendada inim- ja loodussõbralikku kinnisvara. Firma kuulub kontsemigruppi AS Vestman Grupp

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte aruandeaasta käive oli 12,5 mln kr. Aruandeaasta netokäive kasvas võrreldes 2008. aastaga 84%. OÜ Piibeleht Arendus müügitulu koosnes 100% müügist Eesti Vabariiki. Ettevõtte majandusaasta tulemiks kujunes kahjum 1,9 mln kr.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (mln kr)	12,5	7
Käibe kasv	84%	-
Puhaskasum (-kahjum) (mln kr)	-1,9	-23,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,4	2,2
Ärimentaablus	0,34	-

Finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Ärimentaablus = ärikasum / müügitulu

Majanduskeskkond

Kinnisvarasektorit iseloomustab jätkuvalt likviidsuskriis. Tehingute arv ning hinnad on tugevalt vähenenud. Seoses sellega on paljud arendustegevused ka peatatud. Kinnisvaraprojektide finantseerimine on raskendatud kuna investorid analüüsivad väga põhjalikult laenuaotlejate krediidisutlikkust.

Investeeringud

Aruandeaastal jätkati arendustegevust Vahi Tööstuspargis ja Märja elamurajoonis. Märja elamurajoonis plaanis teostada veel teede osaline asfalteerimine ja rajada mänguväljakud. Valmimis Fortuuna kvartali planeering.

Personal

Aruandeaastal töötas OÜ-s Piibeleht Arendus keskmiselt 2 töötajat. Töötajate palgafond ettevõttes oli 482 108. krooni.

Ettevõtte juhatuse töötasu majandusaastal 276 866 kr . 2009 aastal nõukogule tasusid ei makstud

Finantsriskid

Peamiseks finantsriskiks loeme kinnisvaraturu madalseisu ja sellega seonduvat nõudluse langust kinnisvarasektoris.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on valminud projektide aktiivne müük.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Piibeleht Arendus tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Piibeleht Arendus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Piibeleht Arendus on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 500	6 983	2
Nõuded ja ettemaksed	2 699 128	3 550 358	3,4
Varud	70 302 453	77 197 280	6
Kokku käibevara	73 023 081	80 754 621	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 128 008	5 613 733	5
Kinnisvarainvesteeringud	38 480 761	27 546 606	7
Materiaalne põhivara	2 917	6 626	8
Kokku põhivara	41 611 686	33 166 965	
Kokku varad	114 634 767	113 921 586	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	27 890 093	33 986 638	10
Võlad ja ettemaksed	1 309 785	2 306 866	11
Eraldised	780 000	780 000	12
Kokku lühiajalised kohustused	29 979 878	37 073 504	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	22 918 544	13 216 567	10
Kokku pikaajalised kohustused	22 918 544	13 216 567	
Kokku kohustused	52 898 422	50 290 071	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380 000	6 380 000	
Kohustuslik reservkapital	638 000	638 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 613 515	80 436 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 895 170	-23 823 439	
Kokku omakapital	61 736 345	63 631 515	
Kokku kohustused ja omakapital	114 634 767	113 921 586	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	12 571 319	6 786 153	13
Muud äritulud	5 031 339	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 435 271	-4 944 041	15
Mitmesugused tegevuskulud	-832 991	-1 063 768	16
Tööjõukulud	-852 179	-1 557 332	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 710	-9 906	8
Muud ärikulud	-200 648	-20 752 932	18
Ärikasum (-kahjum)	4 277 859	-21 541 826	
Finantstulud ja -kulud	-6 173 029	-2 281 613	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 895 170	-23 823 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 895 170	-23 823 439	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 277 859	-21 541 826	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 710	9 906	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 258 490	
Muud korrigeerimised	-4 839 177	17 440 412	
Kokku korrigeerimised	-4 835 467	16 191 828	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	205 843	2 922 161	
Varude muutus	834 036	-9 851 888	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 447 418	-2 853 049	11
Laekunud intressid	186	0	
Makstud intressid	-2 715 732	-3 177 392	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 680 693	-18 310 166	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-4 999	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-134 185	0	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	100 000	4 048 510	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 190 657	628 958	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 188 925	569 260	
Antud laenud	-76 191	-110 609	3
Antud laenude tagasimaksed	110 609	6 000 000	3
Laekunud intressid	599 237	974 030	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-16 196	-18 166	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 962 856	12 086 984	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	32 981 797	8 779 257	10
Saadud laenude tagasimaksed	-32 249 443	-2 663 840	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	732 354	6 115 417	
Kokku rahavood	14 517	-107 765	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 983	114 748	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 517	-107 765	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 500	6 983	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	6 380 000	638 000	80 436 954	87 454 954
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-23 823 439	-23 823 439
31.12.2008	6 380 000	638 000	56 613 515	63 631 515
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 895 170	-1 895 170
31.12.2009	6 380 000	638 000	54 718 345	61 736 345

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Piibeleht Arendus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Piibeleht Arendus osakapitalist 50% kuulub ettevõttele AS Vestman Grupp.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on bilansis kajastatud nõue tütar- ja sidusettevõtte aktsiate müügist.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

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

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 õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 5 000 kr ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised

kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp

Kasulik eluiga

Maa

ei amortiseerita

Muu inventar

4-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

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.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Vara väärtuse vähenemine

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

Rendid

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.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	927	3 368
Arvelduskontod	20 573	3 615
Kokku raha	21 500	6 983

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	162 832	171 022	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 872	218 596	4
Muud nõuded	51	0	
Ettemaksed	2 477	2 457	
Nõuded aktsiate müügist	1 263 720	1 735 110	
Nõuded osade müügist	1 172 700	1 139 621	
Laenuõuded	76 472	110 609	
Intressinõuded	4	172 943	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 699 128	3 550 358	

Lühiajaliste laenude laekumistähtaeg on 01.01.2010.a, aastaintressiga 3%.

Aktsiate müüginõuete laekumisetähtajaga on 04.06.2012.a, aastaintressiga 6%.

Osade müüginõuete laekumisetähtajaga on 01.10.2011.a, aastaintressiga 7%.

Muude nõuetena on kajastatud nõudeid ettevõtte töötajatel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	20 872		30 253
Üksikisiku tulumaks		6 577	45 327
Erisoodustuse tulumaks		1 175	1 594
Sotsiaalmaks		27 256	81 374
Kohustuslik kogumispension		0	3 520
Töötuskindlustusmaksed		651	1 895
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		253	7 517
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 872	35 912	171 480

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded aktsiate müügist	2 042 456	3 306 176
Nõuded osade müügist	1 085 552	2 307 557
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	3 128 008	5 613 733

Nõue aktsiate müügist 2 042 456 tähtaeg 04.06.2012 ,aastaintress 6%.

Nõue osade müügist 1 085 552 tähtaeg 01.10.2011, aastaintress 7%.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Kinnisvaraarendusobjektid	70 302 453	77 197 280	7
Kokku varud	70 302 453	77 197 280	

Varudena kajastatakse arendatavaid krunte mis on mõeldud müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Varude algsaldo sisaldab ka arenduse algjärgus olevat Vahi Tööstuspargi III etapi kuuluvat pinda 0,6 ha. Varudest 28 ha bilansilise väärtusega 63 903 609 kr on laenude tagatiseks koormatud hüpoteegiga .

Kinnisvaraarendusobjektide allahindluse tühistamise tulemusena saadi kasumit

2 690 625 kr.

Viis kinnisvaraarendusobjekti klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringutesse , kogumaksumusega 8 771 466 kr.

Aruandeaatal müüdi kaks arendusobjekti, soetusmaksumusega 929 844 kr.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		6 079 089
Ostud ja parendused		-2 790 020
Ümberklassifitseerimised		27 163 474
Muud muutused		-2 905 937
31.12.2008		27 546 606
Ostud ja parendused		134 186
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		2 128 503
Müügid		-100 000
Ümberklassifitseerimised		8 771 466
31.12.2009		38 480 761
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	444 788	679 259
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	100 000	4 566 985

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit või kajastatakse soetusmaksumuses, kui nende väärtust pole võimalik usaldusväärset hinnata.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	182 104	182 104
Akumuleeritud kulum	-170 571	-170 571
Jääkmaksumus	11 533	11 533
Ostud ja parendused	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	-9 906	-9 906
31.12.2008		
Soetusmaksumus	187 104	187 104
Akumuleeritud kulum	-180 477	-180 477
Jääkmaksumus	6 627	6 627
Amortisatsioonikulu	-3 710	-3 710
31.12.2009		
Soetusmaksumus	143 676	143 676
Akumuleeritud kulum	-140 759	-140 759
Jääkmaksumus	2 917	2 917

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	444 788	679 259
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringud	3 327 993	3 062 319
Kokku	3 327 993	3 062 319

Põllumaa rent

Ettevõtte rentis aruandeaastal kasutusrendi tingimustel välja 66,55 ha põllumaad. 2009. aastal kajastati kasumiaruandes põllumaa renditulu summas 53 255 kr. Renditavate objektide bilansiline väärtus oli 3 327 993 kr ja maamaksukulu 2 041 kr.

Hoonete rent ja hoonestusõigus

Ettevõtte üüris aruandeaastal tähtajaliste lepingutega välja 660 m² rendipinda. Renditulu nimetatud objektidelt kajastati 2009. aastal

summas 161 418 krooni, eluruumide üüritulu oli 158 489 krooni. 2010. aastal saadakse kehtivatest ja teadaolevalt sõlmitavatest rendilepingutest rendipinnalt 735 m² renditulu 369 600 kr.

Ettevõtte on seatud pikaajaline tasuline hoonestusõigus 2,37 hektarile ärimaale (bilansiline väärtus 388 403 kr), millelt saadi aruandeaastal tulu 70 626 kr. Tasu suurus on seotud tarbijahinna indeksiga ja alates 2010. aastast arvestatakse hoonestusõiguse aastatasuks 70 626 krooni (lisa 14).

Rendileantud põllumaad ja äripind on aruannetes kajastatud kinnisvarainvesteeringutena.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	102 280	98 692
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	105 943	102 280
1-5 aasta jooksul	45 302	151 245

Ettevõtte kui rendilevõtja

OÜ Piibeleht Arendus on kasutusrendi tingimustel rendil kaks sõiduauto.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen va.pangalaenud	1 180 000	1 180 000		
Pangalaenud				
Maa väljaostuvõlg	16 043	16 043		
Lühiajalised laenud kokku	1 196 043	1 196 043		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	38 564 550	26 694 050	11 870 500	
Maa väljaostuvõlg	219 365		21 338	198 027
Pikaajalised laenud kokku	38 783 915	26 694 050	11 891 838	198 027
Muud laenukohustused				
Võlad emaettevõttele	7 072 800		7 072 800	
Võlad sidusettevõttele	3 725 000		3 725 000	
Pikaajaliste laenude intressid	30 879		30 879	
Muud laenukohustused kokku	10 828 679		10 828 679	
Laenukohustused kokku	50 808 637	27 890 093	22 720 517	198 027

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen va.pangalaenud	1 000 000	1 000 000		
Pangalaenud	32 970 595	32 970 595		
Maa väljaostuvõlg	16 043	16 043		
Lühiajalised laenud kokku	33 986 638	33 986 638		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	12 991 600		12 991 600	
Maa väljaostuvõlg	224 967		26 940	198 027
Pikaajalised laenud kokku	13 216 567		13 018 540	198 027
Laenukohustused kokku	47 203 205	33 986 638	13 018 540	198 027

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2009	70 837 025	70 837 025
31.12.2008	63 903 609	63 903 609

Krediidiasutustelt võetud lühiajaliste laenude tagatiseks on panditud arendusobjektid pinnaga 38,26 ha bilansilise väärtusega 53 714 391 kr, hüpoteegiga summas 37 400 000 kr. Lühiajaliste laenude aastaintress on keskmiselt 5,57%. Laenulepingute baasvaluutaks on EUR. Kinnistute väljaostuvõla pikaajalist osa nominaalväärtusega 538 450 kr on diskonteeritud määraga 6%.

Pikaajaliste pangalaenude tagastamine on seotud kohustusega tagastada, kinnistu võõrandamise korral Vahi Tööstuspargis, laenu minimaalselt 70% kinnistu käibemaksuta müügisummast, kuid mitte vähem kui 300 kr ulatuses võõrandatud kinnistu iga ruutmeetri eest.

Pikaajaliste pangalaenude tagatiseks on panditud 19,25 ha arenduspinda Vahi Tööstuspargis bilansilise maksumusega 17 122 634 kr, hüpoteegiga summas 13 000 000 kr ja kinnistute väljaostuvõla tagatiseks 27,34 ha maad maksumusega 368 241 kr, hüpoteegiga summas 809 889 kr.

Pikaajaliste laenude baasvaluutaks on EEK, aastaintress on 4,5% .

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	678 615	483 809
Võlad töövõtjatele	80 289	134 430
Maksuvõlad	35 912	171 480
Muud võlad	1 500	21 000
Saadud ettemaksed	0	1 433 015
Intressivõlad	513 469	63 132
Kokku võlad ja ettemaksed	1 309 785	2 306 866

Võlg töövõtjatele koosneb töötasust summas 38 500 krooni ja puhkusekohustuse reservist 41 789 krooni.

Muude võlgadena on kajastatud tagatisrahad üüriks summas 1 500 krooni.

Saadud ettemaksetena on kajastatud broneerimislepingu alusel saadud ettemaks krundi eest Vahi Tööstuspargis pinnaga 0,37 ha summas 1 433 015 krooni.

Lisa 12 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2009	
Lühiajalised eraldised tehnovõrkude arendamiseks	780 000	780 000	
Kokku eraldised	780 000	780 000	
	31.12.2007	Kasutamine	31.12.2008
Lühiajalised eraldised tehnovõrkude arendamiseks	3 900 000	-3 120 000	780 000
Kokku eraldised	3 900 000	-3 120 000	780 000

Osaühingul on lepinguline kohustus varustada varasematel aruandeaastatel arenduspiirkondades müüdnud krundid teede ja muude üldkasutatavate tehnorajatiste võrguga. Aruandeaasta alguseks oli kulude katteks moodustatud reservi jääk 780 000 kr. Eraldis on moodustatud Märja arenduspiirkonnas aruandeaastal müüdnud kruntide üldkasutatavate tehnovõrkude väljaarendamiseks. Reservi jääk 2009 aasta lõpuks on bilansis 780 000 krooni. 2009.a. lühiajalisest eraldistest kulutusi ei tehtud.

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 571 319	6 786 153
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	12 571 319	6 786 153
Kokku müügitulu	12 571 319	6 786 153
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute müük	100 000	4 048 510
Arendatavate kruntide müük	1 320 222	508 475
Põllumaa ja hoonte rent	444 788	679 259
Muu teenuse edasimüük	10 706 309	1 549 909
Kokku müügitulu	12 571 319	6 786 153

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 128 503	0	7
Tulu sihtfinantseerimisest	2 726	0	
Kasum varude allahindluse muutusest	2 690 625		6
Muud	209 485	0	
Kokku muud äritulud	5 031 339	0	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	909 748	1 856 603
Kinnistute arendus- ja soetuskulud	10 525 523	3 087 438
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 435 271	4 944 041

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	117 804	133 106
Mitmesugused bürookulud	505 455	591 865
Uurimis- ja arengukulud	75	97 170
Lähetuskulud	0	9 243
Riiklikud ja kohalikud maksud	92 643	97 987
Sõidukitega seotud kulud	117 014	134 397
Kokku mitmesugused tegevuskulud	832 991	1 063 768

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	634 790	1 185 804
Sotsiaalmaksud	217 390	371 528
Kokku tööjõukulud	852 180	1 557 332
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		2 905 937
Trahvid, viivised ja hüvitised	28 613	
Kahjum varude ümberhindlusest	0	17 654 475
Sponsorlus	0	20 000
Muud	172 035	172 520
Kokku muud ärikulud	200 648	20 752 932

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	6 727	
Intressitulud	140 000	874 956
Intressikulud	-6 315 751	-3 140 746
Intressikulu laenudelt	-2 896 839	-3 140 746
Muud intressikulud	-3 418 912	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-15 823
Muud finantstulud ja -kulud	1 523	
Kokku finantstulud ja -kulud	-6 167 501	-2 281 613

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Vestman Grupp
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Vestman Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 883 338	8 037 833	3 972 210	72 572
Sidusettevõtjad	4	0		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 045	0	15 414	13 286
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 757 563	4 565 000	4 689 011	

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	228 511	3 457 516	0	265 876
Sidusettevõtjad	0	0	26 879	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 592	52 297	148 545	269 279
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	399 006	84 650	0	100 050

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	276 866	585 000

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

Käesoleva aruande valmimise ajaks on lühiajaliste laenukohustuste kohta sõlmitud krediidasutustega järgmised lisakokkulepped:
Kohustuste loetelu:

Laen krediidasutuselt Märja elamurajooni arendamiseks ja Fortuuna kvartali kinnistute ostuks:

Laenujääk seisuga 31.12.2009.a. oli 24 701 769,66, tasumise tähtaeg 04.04.2010.a., kuna laenu tähtaegset tasumist ei toimunud, sõlmiti krediidasutusega lisakokkulepe ja uueks tasumise tähtajaks määrati 31.08.2010.a. seisuga on 31.07.2014.a.

Laen krediidasutuselt Vahi Tööstuspargi arendamiseks:

Laenujääk seisuga 31.12.2009.a. oli 1 992 280, tasumise tähtaeg 29.04.2010.a., kuna laenu tähtaegset tasumist ei toimunud, sõlmiti krediidasutusega lisakokkulepe ja uueks tasumise tähtajaks määrati 31.08.2010.a. seisuga on 29.08.2011.a.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Piibeleht Arendus (registrikood: 10086221) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAAVO SOODLA	Juhatuse liige	16.09.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Piibeleht Arendus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Piibeleht Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2009 kajastub varudena 70 302 453 krooni ulatuses krunte ja lõpetamata arendustegevusi. Kinnisvaraturu madalseisu tingimustes on nende likviidsus vähenenud ja müügihinnad ning müügiperiood raskesti prognoositavad, mistõttu me ei saa avaldada arvamust varude väärtuse kohta.

OÜ Piibeleht Arendus kajastab kinnisvarainvesteeringutena arendusi ja krunte summas 38 480 761 krooni, mille väärtus eelmises märkuses kirjeldatud olukorra tõttu ei ole üheselt hinnatav, mistõttu me ei saa kinnitada nimetatud varade kajastamist õiglases väärtuses.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Piibeleht Arendus finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ellen Tohvi

Vandeaudiitori number 293

Kersti Torp

Vandeaudiitori number 321

E-Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevuloo number 41

Sõbra 56b, Tartu

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 17.09.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Piibeleht Arendus (registrikood: 10086221) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	17.09.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 613 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 895 170
Kokku	54 718 345

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 613 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 895 170
Kokku	54 718 345

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11151097	88.70%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1420222	11.30%	Ei

Sidevahendid

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