

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OSAÜHING FESTER ARENDUS

registrikood: 11040652

tänavatalu nimi, Valli 4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10148

maakond: Harju maakond

telefon: 372 620 7870

faks: 372 620 7872

e-posti aadress: info@spirit.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Äritegevus

Äriühingu omanduses oleva kinnistu Heina 17 arendustegevuse tulemusena on valminud kinnistu detailplaneering.

Aruandeaastal keskenduti planeeringuga kavandatud korruselamu projekteerimisele. Arhitektuuribüroo Mai Šein poolt

on valminud vastav korruselamu ehitusprojekt, mille alusel Tallinna Linnavalitsus väljastas ehitusloa 23.oktoobril 2009.a.

Kuna ehitusloa väljastamise tingimuseks oli tänavavalgustuse ümberprojekteerimise nõue, siis selle tingimuse rahuldamiseks

telliti kinnistu Heina 17 tänavalgustuse rekonstrueerimise tööprojekt.

Käesoleval perioodil tegeletakse erinevate ehituspakkumiste analüüsimisega ja tehakse ettevalmistusi ehitustööde alustamiseks

2010. aasta septembris.

Kalda 16 kinnistu arendusel jätkus töö detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega.

Juhatus

Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele tasu aruandeaastal ei makstud ja soodustusi ette nähtud ei ole.

Töötajad

Töötajaid 2009.aastal ettevõttes ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Fester Arendus juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu varasid, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemit. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.09 ja aastaaruande koostamispäeva vahemikul.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel antud hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Juhatus hinnangul on OÜ Fester Arendus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009. aasta aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	33 805	39 445	2
Nõuded ja ettemaksed	901 598	989 358	3,4
Kokku käibevara	935 403	1 028 803	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 818 644	7 142 953	5
Kokku põhivara	7 818 644	7 142 953	
Kokku varad	8 754 047	8 171 756	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 463 000	2 723 000	6
Võlad ja ettemaksed	1 981 283	1 471 556	6
Kokku lühiajalised kohustused	4 444 283	4 194 556	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 185 455	3 877 545	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 185 455	3 877 545	
Kokku kohustused	8 629 738	8 072 101	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	2 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 655	33	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 654	57 622	
Kokku omakapital	124 309	99 655	
Kokku kohustused ja omakapital	8 754 047	8 171 756	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-6 004	-12 925	
Muud ärikulud	-9 024	-9 024	
Ärikasum (-kahjum)	-15 028	-21 949	
Finantstulud ja -kulud	39 682	79 571	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 654	57 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 654	57 622	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-15 028	-21 949	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	87 760	-123 596	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	509 727	304 458	
Kokku rahavood äritegevusest	582 459	158 913	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-675 691	-586 448	5
Laekunud intressid	39 682	79 571	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-636 009	-506 877	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	217 810	342 100	6
Saadud laenude tagasimaksed	-169 900		6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	47 910	342 100	
Kokku rahavood	-5 640	-5 864	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 445	45 309	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 640	-5 864	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 805	39 445	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		2 033	42 033
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			57 622	57 622
Muutused reservides		2 000	-2 000	
31.12.2008	40 000	2 000	57 655	99 655
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			24 654	24 654
Muutused reservides		2 000	-2 000	
31.12.2009	40 000	4 000	80 309	124 309

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaeettevõtja (ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaeettevõtja ülejäänud tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukorrale otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	33 435	38 435
Arvelduskontod	370	1 010
Kokku raha	33 805	39 445

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud nõuded	901 418	861 758
Kokku Nõuded ja ettemaksed	901 418	861 758

Bilansireal muud nõuded on kajastatud antud laen summas 782 330 EEK ja nõudelt arvestatud intressid summas 119 088 EEK.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	180	127 600
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	180	127 600

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	5 353 434	1 203 071	6 556 505
Jääkmaksumus	5 353 434	1 203 071	6 556 505
Ostud ja parendused		586 448	586 448
31.12.2008			
Soetusmaksumus	5 353 434	1 789 519	7 142 953
Jääkmaksumus	5 353 434	1 789 519	7 142 953
Ostud ja parendused		675 691	675 691
31.12.2009			
Soetusmaksumus	5 353 434	2 465 210	7 818 644
Jääkmaksumus	5 353 434	2 465 210	7 818 644

Aruandeaastal arvestatud laenuintressid summas 382 440 EEK on kapitaliseeritud ja kantud objekti soetusmaksumusse.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Ratek Holding	1 983 000	1 983 000		
Maininvestments OÜ	390 000	390 000		
Morning Rose OÜ	90 000	90 000		
Lühiajalised laenud kokku	2 463 000	2 463 000		
Pikaajalised laenud				
Vaim ja Vara OÜ	3 727 010		3 727 010	
Muud isikud	458 445		458 445	
Pikaajalised laenud kokku	4 185 455		4 185 455	
Laenukohustused kokku	6 648 455	2 463 000	4 185 455	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Ratek Holding	1 983 000	1 983 000		
Maininvestments OÜ	390 000	390 000		
Morning Rose OÜ	90 000	90 000		
Lühiajalised laenud kokku	2 463 000	2 463 000		
Pikaajalised laenud				
Vaim ja Vara OÜ	3 679 100		3 679 100	
Muud isikud	458 445			458 445
Pikaajalised laenud kokku	4 137 545		3 679 100	458 445
Laenukohustused kokku	6 600 545	2 463 000	3 679 100	458 445

Võlakohustustelt arvestatud intressid moodustasid aruandeaastal 382 440 EEK.

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal töötajaid ettevõttes ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vaim ja Vara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	5 132 996	5 050 537
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	500 463	495 900

Tehingud seotud osapooltega on juhatuse hinnangul tehtud turuväärtusele vastavates hindades.

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	01.06.2010
LORENZO VANNI	Juhatuse liige	21.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 654
Kokku	80 309
Juhatus teeb ettepaneku jätta eelmiste perioodide ja aruandeaasta kasum vaba omakapitali koosseisu.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing VAIM JA VARA	10916601	Valli 4, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
Telefon	+372 6998218
Faks	+372 6207872
E-posti aadress	kersti@spirit.ee