

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OSAÜHING FESTER ARENDUS

registrikood: 11040652

tänava/talu nimi, Narva mnt 5-79

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6207870

e-posti aadress: info@spirit.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Äritegevus

Aruandeaastal soetas Fester Arendus OÜ kinnistu Ravi 5, Tallinn. Telliti projekteerimistööd 3-korterilise elumaja ehitusloa tarbeks. Ehitusluba saadi detsembris 2015.a. käesoleval aastal alustati kortermaja ehitustöödega, plaaniline valmimise aeg on. Kalda 16 kinnistu arendusel jätkati detailplaneeringu koostamis- ja menetlustöödega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 290	2 489	
Nõuded ja ettemaksed	192 092	114 028	2
Kokku käibevara	196 382	116 517	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	409 464	240 395	4
Kokku põhivara	409 464	240 395	
Kokku varad	605 846	356 912	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	165 242	85 152	6
Võlad ja ettemaksed	77 016	41 588	5
Kokku lühiajalised kohustused	242 258	126 740	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	159 300	29 300	6
Kokku pikaajalised kohustused	159 300	29 300	
Kokku kohustused	401 558	156 040	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 060	193 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 416	4 306	
Kokku omakapital	204 288	200 872	
Kokku kohustused ja omakapital	605 846	356 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	46 070	2 093	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 837	-29 716	
Muud ärikulud	-49	-623	
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 184	-28 246	
Intressikulud	-3 818	-10 155	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 950	42 707	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 416	4 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 416	4 306	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 184	-28 246
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 898	7 606
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	35 427	-2 346
Kokku rahavood äritegevusest	47 509	-22 986
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-169 069	0
Antud laenud	-90 260	-18 600
Antud laenude tagasimaksed	9 298	207 857
Laekunud intressid	0	42 707
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-250 031	231 964
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	268 095	27 880
Saadud laenude tagasimaksed	-58 004	-231 394
Makstud intressid	-3 818	-10 155
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 950	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	204 323	-213 669
Kokku rahavood	1 801	-4 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 489	7 180
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 801	-4 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 290	2 489

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	193 754	196 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 306	4 306
31.12.2014	2 556	256	198 060	200 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 416	3 416
31.12.2015	2 556	256	201 476	204 288

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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid ning hindamisaluseid 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 ettemaksed

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 akumulieeritud 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse ostmise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või arve esitamise kuupäeva järgi (vastavalt sellele, kumb sündmus toimus varem).

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 äriolulistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	645	645
Ostjatelt laekumata arved	645	645
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 508	1 508
Muud nõuded	189 939	189 939
Laenunõuded	185 989	185 989
Intressinõuded	3 950	3 950
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 092	192 092
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	966	966
Ostjatelt laekumata arved	966	966
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 771	3 771
Muud nõuded	105 351	105 351
Laenunõuded	101 401	101 401
Intressinõuded	3 950	3 950
Ettemaksed	3 940	3 940
Tulevaste perioodide kulud	3 626	3 626
Muud makstud ettemaksed	314	314
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 028	114 028

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 508	3 657
Ettemaksukonto jääk		114
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 508	3 771

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	223 691	16 704	240 395
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	16 704	240 395
31.12.2014			
Soetusmaksumus	223 691	16 704	240 395
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	16 704	240 395
Ostud ja parendused		169 069	169 069
31.12.2015			
Soetusmaksumus	223 691	185 773	409 464
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	185 773	409 464

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	48 788	48 788
Muud võlad	28 228	28 228
Intressivõlad	28 228	28 228
Kokku võlad ja ettemaksed	77 016	77 016
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 029	14 029
Muud võlad	27 559	27 559
Intressivõlad	27 559	27 559
Kokku võlad ja ettemaksed	41 588	41 588

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	16 152	16 152			6%	EUR	31.12.2016
Maininvestments OÜ	12 955	12 955			6%	EUR	31.12.2016
Artesio OÜ	6 135	6 135			6%	EUR	31.12.2015
Investorid	130 000	130 000			6%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	165 242	165 242					
Pikaajalised laenud							
AS Citadele Banka Eesti Filiaal	130 000		130 000		5,5%	EUR	24.07.2020
Investorid	29 300		29 300		6%	EUR	01.06.2017
Pikaajalised laenud kokku	159 300		159 300				
Laenukohustused kokku	324 542	165 242	159 300				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	27 265	27 265			6%	EUR	31.12.2015
Maininvestments OÜ	10 996	10 996			6%	EUR	31.12.2015
Morello Trade OÜ	46 891	46 891			8%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	85 152	85 152					
Pikaajalised laenud							
Investorid	29 300		29 300		6%	EUR	01.06.2016
Pikaajalised laenud kokku	29 300		29 300				
Laenukohustused kokku	114 452	85 152	29 300				

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja		27 265
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 242	27 887

Tehingud seotud osapooltega on juhatuse hinnangul tehtud turuväärtusele vastavates hindades. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta ja muid soodustusi ette nähtud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2016

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	29.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 416
Kokku	201 476

Juhatus teeb ettepaneku suunata aruandeaasta kasum vaba omakapitali koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46070	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Roden Systems	10863664	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
E-posti aadress	info@spirit.ee