

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OSAÜHING FESTER ARENDUS

registrikood: 11040652

tänava/talu nimi, Narva mnt 5-79

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Äritegevus

Aruandeaastal müüdi 2010.aastal valminud kortermajas Heina 17, Tallinn, neli korterimandit.

Müügitulu moodustas 60,8 tuhat eurot.

Kalda 16 kinnistu arendusel jätkus töö detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 180	9 812	
Nõuded ja ettemaksed	319 236	185 916	2
Kokku käibevara	326 416	195 728	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	240 395	611 599	4
Kokku põhivara	240 395	611 599	
Kokku varad	566 811	807 327	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	58 713	264 866	5
Võlad ja ettemaksed	52 280	100 044	6
Kokku lühiajalised kohustused	110 993	364 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	259 252	259 252	5
Kokku pikaajalised kohustused	259 252	259 252	
Kokku kohustused	370 245	624 162	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 353	113 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 401	66 914	
Kokku omakapital	196 566	183 165	
Kokku kohustused ja omakapital	566 811	807 327	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	60 855	150 637	
Mitmesugused tegevuskulud	-50 319	-52 603	
Tööjõukulud	-2 720	-4 676	7
Muud ärikulud	-2 123	-3 944	
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 693	89 414	
Intressikulud	-6 388	-22 053	
Muud finantstulud ja -kulud	14 096	-447	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 401	66 914	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 401	66 914	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 693	89 414
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-149 145
Kokku korrigeerimised	0	-149 145
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-133 320	-135 846
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-47 764	-147 970
Muud rahavood äritegevusest	0	-1 750
Kokku rahavood äritegevusest	-175 391	-345 297
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 000	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	375 204	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-6 544
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	813 750
Laekunud intressid	15 096	1 303
Kokku rahavood investeerimistegevusest	386 300	808 509
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	57 200
Saadud laenude tagasimaksed	-206 153	-491 874
Makstud intressid	-6 388	-22 054
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-213 541	-456 728
Kokku rahavood	-2 632	6 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 812	3 328
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 632	6 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 180	9 812

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	113 439	116 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)			66 914	66 914
31.12.2012	2 556	256	180 353	183 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 401	13 401
31.12.2013	2 556	256	193 754	196 566

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 kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pool 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	640	640
Ostjatelt laekumata arved	640	640
Muud nõuded	318 083	318 083
Laenunõuded	290 659	290 659
Intressinõuded	27 424	27 424
Ettemaksed	513	513
Muud makstud ettemaksed	513	513
Kokku nõuded ja ettemaksed	319 236	319 236
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	521	521
Ostjatelt laekumata arved	521	521
Muud nõuded	185 089	185 089
Laenunõuded	169 844	169 844
Intressinõuded	15 245	15 245
Ettemaksed	306	306
Muud makstud ettemaksed	306	306
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 916	185 916

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		68
Käibemaks	8 345	38 199
Üksikisiku tulumaks		56
Sotsiaalmaks		191
Kohustuslik kogumispension		12
Töötuskindlustusmaksed		21
Intress		255
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 345	38 802

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	223 691	1 045 968	1 269 659
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	223 691	1 045 968	1 269 659
Ostud ja parendused		6 544	6 544
Müügid		-664 604	-664 604
31.12.2012			
Soetusmaksumus	223 691	387 908	611 599
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	387 908	611 599
Ostud ja parendused		4 000	4 000
Müügid		-375 204	-375 204
31.12.2013			
Soetusmaksumus	223 691	16 704	240 395
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	16 704	240 395

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	466 666	813 750

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Maininvestments OÜ	11 967	11 967			6	EUR	31.12.2013
Morello Trade OÜ	46 746	46 746			8	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	58 713	58 713					
Pikaajalised laenud							
Investorid	259 252		259 252		6	EUR	01.06.2015
Pikaajalised laenud kokku	259 252		259 252				
Laenukohustused kokku	317 965	58 713	259 252				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Nordea Bank	37 350	37 350			3,6+6k euribor	EUR	30.06.2013
Maininvestments OÜ	11 968	11 968			6	EUR	31.12.2013
Morello Trade OÜ	61 396	61 396			8	EUR	31.12.2012
Civen OÜ	30 000	30 000				EUR	31.03.2013
Morning Rose OÜ	5 467	5 467			5	EEK	31.12.2013
Ratek Holding	118 685	118 685				EEK	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	264 866	264 866					
Pikaajalised laenud							
Muud isikud	259 252		259 252		6	EUR	01.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	259 252		259 252				
Laenukohustused kokku	524 118	264 866	259 252				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 376	16 376		
Maksuvõlad	8 345	8 345		
Muud võlad	27 559	27 559		
Intressivõlad	27 559	27 559		
Kokku võlad ja ettemaksed	52 280	52 280		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	36 601	36 601		
Võlad töövõtjatele	250	250		
Maksuvõlad	38 802	38 802		
Muud võlad	24 391	24 391		
Intressivõlad	24 391	24 391		
Kokku võlad ja ettemaksed	100 044	100 044		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	2 030	3 480
Sotsiaalmaksud	690	1 196
Kokku tööjõukulud	2 720	4 676
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Aruandeaastal

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	146 285		50 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		58 713	19 330	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				78 831

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: 20.06.2014

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	180 353
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 401
Kokku	193 754

Juhatuse ettepanek on suunata aruandeaasta kasum vaba omakapitali koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	60855	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing VAIM JA VARA	10916601	Valli 4	2556 EUR

Sidevahendid

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