

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Äritegevus

Aruandeaastal osales ettevõtte mitmel riigihanke korras tehtud väikeehitustöödel Riigi Kinnisvara AS poolt tellitud objektidel.

2015. aastal on plaanis kinnistu Ravi 5, Tallinn, soetamine, väljaehitus ja müük.

Kalda 16 kinnistu arendusel jätkati detailplaneeringu koostamis- ja menetlustöödega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 489	7 180	
Nõuded ja ettemaksed	114 028	319 236	2
Kokku käibevara	116 517	326 416	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	240 395	240 395	4
Kokku põhivara	240 395	240 395	
Kokku varad	356 912	566 811	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	85 152	58 713	5
Võlad ja ettemaksed	41 588	52 280	6
Kokku lühiajalised kohustused	126 740	110 993	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 300	259 252	5
Kokku pikaajalised kohustused	29 300	259 252	
Kokku kohustused	156 040	370 245	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 754	180 353	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 306	13 401	
Kokku omakapital	200 872	196 566	
Kokku kohustused ja omakapital	356 912	566 811	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 093	60 855	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 716	-50 319	
Tööjõukulud	0	-2 720	7
Muud ärikulud	-623	-2 123	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-28 246	5 693	
Intressikulud	-10 155	-6 388	
Muud finantstulud ja -kulud	42 707	14 096	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 306	13 401	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 306	13 401	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-28 246	5 693
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 606	-133 320
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 346	-47 764
Kokku rahavood äritegevusest	-22 986	-175 391
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-4 000
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	375 204
Antud laenud	-18 600	0
Antud laenude tagasimaksed	207 857	0
Laekunud intressid	42 707	15 096
Kokku rahavood investeerimistegevusest	231 964	386 300
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	27 880	0
Saadud laenude tagasimaksed	-231 394	-206 153
Makstud intressid	-10 155	-6 388
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-213 669	-213 541
Kokku rahavood	-4 691	-2 632
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 180	9 812
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 691	-2 632
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 489	7 180

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 306	4 306
31.12.2014	2 556	256	198 060	200 872

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 tüdarettevõtjad);
- 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)

	31.12.2014	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
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 657	8 345
Ettemaksukonto jääk	114	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 771	8 345

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
31.12.2014			
Soetusmaksumus	223 691	16 704	240 395
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	16 704	240 395

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		466 666

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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				
	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				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
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

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	2 030
Sotsiaalmaksud	0	690
Kokku tööjõukulud	0	2 720
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

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

	31.12.2014	31.12.2013	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	27 265	146 285	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 887		58 713

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: 15.06.2015

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	193 754
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 306
Kokku	198 060

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2093	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing VAIM JA VARA	10916601	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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