

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OSAÜHING FESTER ARENDUS

registrikood: 11040652

tänava/talu nimi, Narva mnt 5-79

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6207870

e-posti aadress: info@spirit.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Äritegevus

Aruandeaastale eelnenud aastal soetas Fester Arendus OÜ kinnistu Ravi 5, Tallinn. Telliti projekteerimistööd 3-korterilise elumaja ehitusloa tarbeks.

Ehitusluba saadi detsembris 2015.a. Aruandeaastal alustati kortermaja ehitustöödega, plaaniline valmimise aeg on 30.06.2017.

Kalda 16 kinnistu arendusel jätkati detailplaneeringu koostamis- ja menetlustöödega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 004	4 290
Nõuded ja ettemaksed	192 950	192 092
Kokku käibevarad	204 954	196 382
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	547 406	409 464
Kokku põhivarad	547 406	409 464
Kokku varad	752 360	605 846
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	367 293	165 242
Võlad ja ettemaksed	79 363	77 016
Kokku lühiajalised kohustised	446 656	242 258
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	110 525	159 300
Kokku pikaajalised kohustised	110 525	159 300
Kokku kohustised	557 181	401 558
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	201 476	198 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 109	3 416
Kokku omakapital	195 179	204 288
Kokku kohustised ja omakapital	752 360	605 846

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	1 300	46 070
Mitmesugused tegevuskulud	-3 173	-36 837
Muud ärikulud	-759	-49
Ärikasum (kahjum)	-2 632	9 184
Intressikulud	-12 398	-3 818
Muud finantstulud ja -kulud	5 921	-1 950
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 109	3 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 109	3 416

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.

Finantskohustised

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 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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 012	2 012
Ostjatelt laekumata arved	2 012	2 012
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	609	609
Muud nõuded	190 329	190 329
Laenunõuded	186 379	186 379
Intressinõuded	3 950	3 950
Kokku nõuded ja ettemaksed	192 950	192 950
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	609	1 508
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	609	1 508

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		137 942	137 942
31.12.2016			
Soetusmaksumus	223 691	323 715	547 406
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	323 715	547 406

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	7 950	7 950			6%	EUR	31.12.2016
Maininvestments OÜ	11 096	11 096			6%	EUR	31.12.2016
Artesio OÜ	8 947	8 947			6%	EUR	31.12.2016
EstateGuru OÜ	180 000	180 000			10%	EUR	26.09.2017
Investorid	159 300	159 300			6%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	367 293	367 293					
Pikaajalised võlakirjad							
AS Citadele Banka Eesti Filiaal	110 525		110 525		5,5%	EUR	24.07.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	110 525		110 525				
Laenukohustised kokku	477 818	367 293	110 525				

	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				
Laenukohustised kokku	324 542	165 242	159 300				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44 385	44 385
Muud võlad	34 978	34 978
Intressivõlad	34 978	34 978
Kokku võlad ja ettemaksed	79 363	79 363
	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

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 993	35 242

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: 27.06.2017

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	03.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	201 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 109
Kokku	192 367

Juhatus on teinud ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1300	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 (Lihtomand)

Sidevahendid

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