

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Meeleparandus OÜ

registrikood: 11040652

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a-17/2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

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 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegeles Ravi 5, Tallinn objekti ehitustöödega.
Maja valmib täielikult 2018 aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 761	12 004	
Nõuded ja ettemaksed	123 620	192 950	2,3
Kokku käibevarad	128 381	204 954	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	678 254	547 406	4
Kokku põhivarad	678 254	547 406	
Kokku varad	806 635	752 360	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	581 027	367 293	5
Võlad ja ettemaksed	76 408	79 363	6
Kokku lühiajalised kohustised	657 435	446 656	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	110 525	
Kokku pikaajalised kohustised	0	110 525	
Kokku kohustised	657 435	557 181	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 367	201 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 979	-9 109	
Kokku omakapital	149 200	195 179	
Kokku kohustised ja omakapital	806 635	752 360	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	14 233	1 300
Mitmesugused tegevuskulud	-7 527	-3 173
Muud ärikulud	-2 589	-759
Ärikasum (kahjum)	4 117	-2 632
Intressikulud	-46 654	-12 398
Muud finantstulud ja -kulud	-3 442	5 921
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 979	-9 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 979	-9 109

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on ahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse 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 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 835	4 835
Ostjatelt laekumata arved	4 835	4 835
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	99	99
Muud nõuded	116 678	116 678
Laenunõuded	112 728	112 728
Intressinõuded	3 950	3 950
Ettemaksed	2 008	2 008
Muud makstud ettemaksed	2 008	2 008
Kokku nõuded ja ettemaksed	123 620	123 620
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	99	609
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99	609

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		130 848	130 848
31.12.2017			
Soetusmaksumus	223 691	454 563	678 254
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	223 691	454 563	678 254

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	14 730	14 730			6%	EUR	31.12.2018
Maininvestments OÜ	7 656	7 656			6%	EUR	31.12.2016
Morello Trade OÜ	99 341	99 341			6%	EUR	31.12.2022
Investorid	159 300	159 300			6%	EUR	31.12.2018
Hüpoteeklaen OÜ	300 000	300 000			12%	EUR	10.04.2018
Lühiajalised laenud kokku	581 027	581 027					
Laenukohustised kokku	581 027	581 027					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	41 430	41 430
Muud võlad	34 978	34 978
Intressivõlad	34 978	34 978
Kokku võlad ja ettemaksed	76 408	76 408
	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

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 112	27 993

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.11.2018

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	13.11.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 979
Kokku	146 388
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	146 388
Kokku	146 388

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8983	63.11%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5250	36.89%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Roden Systems	10863664	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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