

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi: OSAÜHING FESTER ARENDUS****registrikood: 11040652**

tänava/talu nimi, Valli 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10148

telefon: +372 6207870

faks: +372 6207872

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Äritegevus

Aruandeaastal alustati äriühingu omanduses olevale kinnistule Heina 17 Tallinnas 21 korteriga kortermaja ehitust. Ehituse peatöövõtjaks valiti AS Parmeron, kellega sõlmitud lepingu kohaselt valmib ehitis 2011 aasta septembriks. Aruande esitamise ajaks oli valmivast kortermajast üheksale korterimandile sõlmitud asjaõiguslepingud.

Kalda 16 kinnistu arendusel jätkus töö detailplaneeringu koostamise ja menetlemisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	69 956	33 805	2
Nõuded ja ettemaksed	2 132 836	901 598	3,4
Kokku käibevara	2 202 792	935 403	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 200 551	7 818 644	5
Kokku põhivara	11 200 551	7 818 644	
Kokku varad	13 403 343	8 754 047	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 229 276	2 463 000	6
Võlad ja ettemaksed	3 569 459	1 981 283	
Kokku lühiajalised kohustused	6 798 735	4 444 283	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 465 704	4 185 455	6
Kokku pikaajalised kohustused	6 465 704	4 185 455	
Kokku kohustused	13 264 439	8 629 738	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 309	55 655	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 595	24 654	
Kokku omakapital	138 904	124 309	
Kokku kohustused ja omakapital	13 403 343	8 754 047	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-23 822	-6 004	
Muud ärikulud	-9 024	-9 024	
Ärikasum (-kahjum)	-32 846	-15 028	
Finantstulud ja -kulud	47 441	39 682	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 595	24 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 595	24 654	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-32 846	-15 028	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-314 025	87 760	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 588 176	509 727	
Kokku rahavood äritegevusest	1 241 305	582 459	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 381 907	-675 691	5
Antud laenud	-917 213	0	3
Laekunud intressid	55 418	39 682	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 243 702	-636 009	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 178 600	217 810	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 132 075	-169 900	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 046 525	47 910	
Kokku rahavood	44 128	-5 640	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 805	39 445	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	44 128	-5 640	
Valuutakursside muutuste mõju	-7 977	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	69 956	33 805	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	2 000	57 655	99 655
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			24 654	24 654
Muutused reservides		2 000	-2 000	
31.12.2009	40 000	4 000	80 309	124 309
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			14 595	14 595
31.12.2010	40 000	4 000	94 904	138 904

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 Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi 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 tööeest.

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.

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 äriolukorrale otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

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).

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	33 435	33 435
Arvelduskontod	36 521	370
Kokku raha	69 956	33 805

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	249 837	180	4
Muud nõuded	1 882 999	901 418	
Laenu nõuded	1 709 083	782 330	
Intressinõuded	173 916	119 088	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 132 836	901 598	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	249 837	180
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	249 837	180

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	5 353 434	1 789 519	7 142 953
Jääkmaksumus	5 353 434	1 789 519	7 142 953
Ostud ja parendused		675 691	675 691
31.12.2009			
Soetusmaksumus	5 353 434	2 465 210	7 818 644
Jääkmaksumus	5 353 434	2 465 210	7 818 644
Ostud ja parendused		3 381 907	3 381 907
31.12.2010			
Jääkmaksumus	5 353 434	5 847 117	11 200 551

Aruandeaastal arvestatud laenuintressid summas 362 829 EEK on kapitaliseeritud ja kantud objekti soetusmaksumusse.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Morello Trade OÜ	891 600	891 600			8	EUR	31.12.2011
Ratek Holding	1 980 000	1 980 000				EEK	31.12.2011
Maininvestments OÜ	267 676	267 676				EEK	31.12.2011
Morning Rose OÜ	90 000	90 000			5	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	3 229 276	3 229 276					
Pikaajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	2 800 459		2 800 459		8	EEK	23.12.2014
Muud isikud	3 665 245		3 665 245		6	EUR	01.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	6 465 704		6 465 704				
Laenukohustused kokku	9 694 980	3 229 276	6 465 704				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Ratek Holding	1 983 000	1 983 000				EEK	31.12.2010
Maininvestments OÜ	390 000	390 000				EEK	31.12.2010
Morning Rose OÜ	90 000	90 000			5	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	2 463 000	2 463 000					
Pikaajalised laenud							
Vaim ja Vara OÜ	3 727 010		3 727 010		8	EEK	23.12.2014
Muud isikud	458 445		458 445		6	EUR	01.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	4 185 455		4 185 455				
Laenukohustused kokku	6 648 455	2 463 000	4 185 455				

Võlakohustustelt arvestatud intressid moodustasid aruandeaastal 362 829 EEK.

Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal töötajaid ettevõttes ei olnud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja		4 589 737	5 132 996
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	784 158	1 249 276	500 463

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

OSAÜHING FESTER ARENDUS (registrikood: 11040652) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LORENZO VANNI	Juhatuse liige	29.06.2011
KERSTI MÄNNIK	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	80 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 595
Kokku	94 904
Juhatuse ettepanek on suunata aruandeaasta kasum vaba omakapitali koosseisu.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing VAIM JA VARA	10916601	Valli 4, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
Faks	+372 6207872
E-posti aadress	info@spirit.ee