

Future Arendus OÜ

378199
Majandusaasta aruanne 2008

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

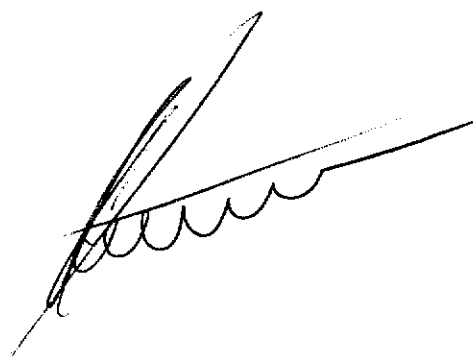
07-12-2009

Future Arendus OÜ

236 Sirje Mägi

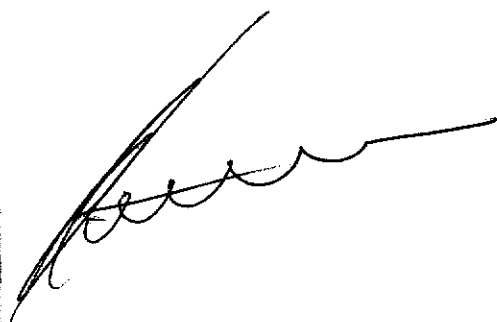
2008 A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Narva mnt. 13 Tallinn
Äriregistri nr.:	10675236
Telefon:	37 26 818 977
Faks:	37 26 828 976
E-mail:	andres@futureinvest.ee
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 – 31.12.2008



Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2. Raha ja pangakontod	12
Lisa 3. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5. Viitlaekumised (aruandeperioodil arvestatud, kuid laekumata tulud).....	13
Lisa 6. Materiaalne põhivara (hooned ja ehitised)	13
Lisa 7. Ettemaksed	13
Lisa 8. Varud	14
Lisa 9. Pika- ja lühiajalised võlakohustused	14
Lisa 10. Ostjate ettemaksed.....	14
Lisa 11. Maksunõuded ja –kohustused	14
Lisa 12. Muud võlad.....	15
Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	15
Lisa 14. Omakapital	15
Lisa 15. Muud ärikulud	15
Lisa 16. Muud tegevuskulud	16
Lisa 17. Arendustegevusega seotud otsekulud.....	16
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	16
Kasumi jaotamise ettepanek.....	18
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	20
OÜ Future Arendus müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevuslade klassifikaatorile	21



ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Future Arendus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük.

Future Arendus OÜ annab tööd kolmele inimesele.

Juriidiline aadress:

Narva mnt. 13 Tallinn

Äriregistri nr.:

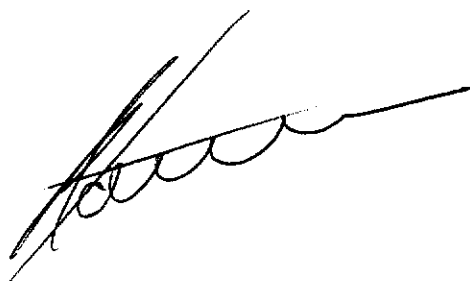
10675236

Telefon:

372 5624 5847

E-mail:

andres@futureinvest.ee

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Tegevusaruanne

OÜ Future Arendus tegevusalaks on kinnisvara arendamine.

2008 aastal tegeleti 2007 aastal valminud korterelamute müügiga Räime tänaval.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte realiseerimise netokäive aastal 2008 oli 42 miljonit krooni, millest 49 % moodustasid tulud Räime tänava korterite müügist, 44% kinnistu müügist ja 7% tulud muudest ärituludest. Võrreldes aastaga 2007 kasvas müük 49%.

Personal

OÜ Future Arendus keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud koos sotsiaalmaksuga 827 tuhat krooni, kasvades aastaga 160 %. Tööjõukulude kasvu tingis mõõdukas palgakulude kasv.

Ettevõtte juhatuse töötasud moodustasid majandusaastal 564 tuhat, mis on 160 % rohkem, kui eelmisel aastal. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aastal 2009 plaanitakse realiseerida Räime tänava kortereid. Aasta 2009 alguseks oli veel müümata 17 korterit.

Ettevõtte on majandusaasta allkirjastamise hetkeks saanud tagasi osaliselt välja antud laene. Pangaga on pooleli läbirääkimised saadud laenudelt makstavate intresside vähendamise osas. Pangale olev võlg on tagatud müümata korterite eest saadavate rahadega.

Peamised finantssuhtarvud aruandeaasta kohta

	2008	2007
1. Käibe muutus	49 %	-52%
2. Brutokasumi määr	12 %	26%
3. Kasumi muutus	- 10 %	-45%
4. Puhasrentaablus	9 %	15%
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9 korda	1,4 korda
6. ROA	6 %	0,04%
7. ROE	11 %	13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Käibe kasv (%) = $(\text{Müügitulu 2008} - \text{müügitulu 2007}) / \text{müügitulu 2007} \times 100$
2. Brutokasumimäär = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} \times 100$
3. Kasumikasv (%) = $(\text{Puhaskasum 2008} - \text{puhaskasum 2007}) / \text{puhaskasum 2007} \times 100$
4. Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
6. ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \times 100$
7. ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \times 100$

Andres Lauri juhatuse liige

03.detsember 2009

Raamatupidamise aastaaruanne**Juhatuse deklaratsioon**

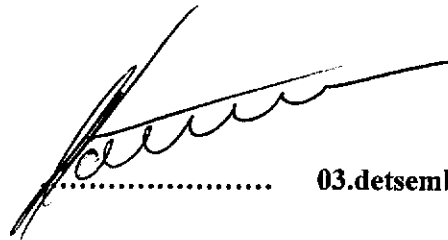
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 20 toodud Future Arendus OÜ 2008.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Future Arendus OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Future Arendus OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Andres Lauri

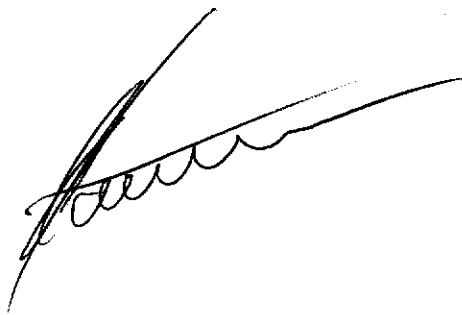
juhatuse liige



03.detsember 2009

Bilanss

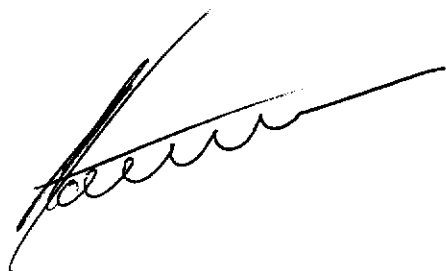
	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	2	207 200	4 641 478
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjate tasumata summad	4	96 200	96 200
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		-96 200	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	129	129
Muud lühiajalised nõuded	3;5	35 016 593	22 554 595
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulu	7	4577	2 194
Varud	8		
Soetatud kinnistud		5 318 000	24 962 770
Müümata korterid		20 223 799	35 474 446
KÄIBEVARA KOKKU		60 770 298	87 731 812
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Aktsiad ja väärtpaberid		46 329	128 014
Mitmesugused pikaajalised nõuded	3	0	205 000
Antud laenu tähtajaga üle 1a.	3	5 748 350	5 748 350
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	6	1 655 582	1 755 573
PÕHIVARA KOKKU		7 450 261	7 836 937
AKTIVA KOKKU		68 220 559	95 568 749
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenu ja võlakirjad	9	2 920 015	2 687 255
Liisingfinantseering	9	27 523 205	55 061 935
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		267 747	16 764
Võlad töövõtjatele		21 575	62 057
Maksuvõlad	11	70 957	31 611
Muud võlad	12	726 629	719 511
Saadud ettemaksed	10	0	4 137 386
Lühiajalised kohustused kokku		31 530 128	62 716 519
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused		319 050	319 050
Pikaajalised kohustused kokku		319 050	319 050
Kohustused kokku		31 849 178	63 035 569
OMAKAPITAL			
Osakapital	14	40 000	40 000
Reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		32 489 180	28 236 426
Aruandeaasta kasum		3838 201	4 252 754
OMAKAPITAL KOKKU		36 371 381	32 533 180
PASSIVA KOKKU		68 220 559	95 568 749



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.12.09
 Allkiri/signature *dm*
 Audiitorbüroo Arri *dm*

Kasumiaruanne

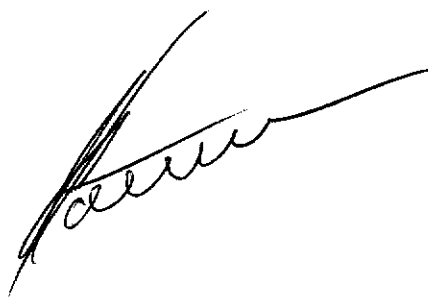
	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	13	38 898 400	28 123 962
Muud äritulud		3 083 905	
Äritulud kokku		41 982 305	28 123 962
Ärikulud			
Kinnistute arendustegevusega seotud otsesed kulud	17	35 538 230	18 852 131
Muud tegevuskulud	16	404 184	692 051
Tööjõukulud		826 769	317 836
s.h. palgakulu		620 229	236 571
sotsiaalmaksud		206 540	81 265
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	100 898	103 377
Muud ärikulud	15	133 319	666 242
Ärikulud kokku		37 003 400	20 631 637
Ärikasum (-kahjum)		4 978 905	7 492 325
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		-81 685	-27 736
Kahjum valuutakursi muutusest		-1882	-19 244
Intressitulud		1 466 979	1 173 349
Intressikulud		-2 421 076	-3 229 083
Muud finantstulud		38 832	75 285
Muud finantskulud		-141 872	-1 212 142
Kokku finantstulud ja -kulud		-1 140 704	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 838 201	4 252 754



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date: 03.12.09
 Allkiri/signature: [Signature]
 Audiitorbüroo: [Signature]

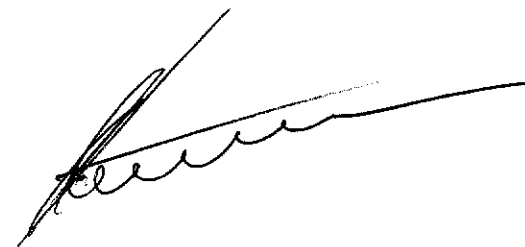
Rahavoogude aruanne

	Lisa	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Kasum		3 838 201	4 252 754
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	6	100 898	103 377
Bilansirühmade kokkuvõtete muutused			
Aktsiad ja muud väärtpaberid		0	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-33 956 424	-10 968 579
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		1 086 909	-186 009
Varud	8	34 895 417	8 441 723
Kokku rahavood äritegevusest		5 965 001	1 643 266
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Antud laenud		0	0
Antud laenude tagasimaksed		0	4 723 120
Kokku rahavood investeerimistegEVusest		0	4 723 120
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Muud aktsiad ja väärtpaberid		0	27 737
Saadud finantseeringud		0	7 005 636
Saadud laenude tagasimaksed		-10 399 279	-8 999 247
Kokku rahavood finantseerimistegEVusest		-10 399 279	-1 965 874
RAHAVOOD KOKKU		-4 434 278	4 400 512
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses			
		4 641 479	240 967
Raha ja ekvivalentide muutus			
		-4 434 278	4 400 512
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus			
		207 200	4 641 479



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Aruandeaasta tulem	Kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	21 951 895	-3 256 002	18 739 893
Seisuga 01.01.2006	40 000	4000	18 695 893		18 739 893
Aruandeperioodi puhaskasum				9 540 533	9 540 533
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	18 695 893	9 540 533	28 280 426
Seisuga 01.01.2007	40 000	4 000	28 236 426		28 280 426
Aruandeperioodi puhaskasum				4 252 754	4 252 754
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	28 236 426	4 252 754	32 533 180
Seisuga 01.01.2008	40 000	4 000	32 489 180		32 533 180
Aruandeperioodi puhaskasum				3 838 201	3 838 201
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	32 489 180	3 838 201	36 371 381



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.12.09
 Allkiri/signature [Signature]
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused**

Future Arendus OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Future Arendus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded, sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest, kantakse osaliselt või täies ulatuses muudesse tegevuskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Allkirjastatud isik vastutab
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 02.12.09
Allkiri/signature [signature]
Audiitor/auditor [signature]

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale hinnatakse alla juhul, kui nende hinnanguline soetusmaksumus ületab realiseerimismaksumuse.

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutas materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa ja ehitised	5%	20 aastat
Muu inventar	20 - 40%	2,5 – 5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Majanduskeskkonna ebakindlus

Ettevõtte põhitegevusala on korterelamute arendamine ja müük. Ettevõtte on olnud väga edukas antud valdkonnas aastatel 2002 – 2007. Arendatud ja lõplikult müüdud on kolm suurt korterelamut. Räime tn korterelamud valmisid täielikult aastal 2007 ja milledes on kokku 48 korterit. Majandusaasta aruande kinnitamise hetkeks on veel müümata 17 korterit, mis teeb 35% kogumahust. Ettevõtte juhatus peab antud olukorda siiski rahuldavaks, kuna finantsasutuste võime tuua turgudele raha juurde on olematu. Tulenevalt ostujõu vähenemisest ja kinnisvara turu üldisest langusest on m2 langetatud võimaliku miinimum piirini.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslikku reservkapitali moodustatakse vastavalt Äriseadustikule üldkoosoleku otsuse alusel vähemalt 5 % osas aruandeaasta puhaskasumist, kuni reservkapital on saavutanud suuruse 10 % osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada eelmiste perioodide kahjumite katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tehta väljamakseid aktsionäridele.

Seotud osapooled

Future Arendus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke;
- juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- eelpool loetletud isikute lähikondlasi;
- ettevõtte töötajaid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2008 ja aruande koostamise kuupäeva 03. detsember 2009 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontode jääk	207 200	1 741 278
Rahaturufondi osakud	0	2 900 200
Kokku	207 200	4 641 478

Lisa 3. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Ettevõtte	Sealhulgas		Sealhulgas	
	tähtajaga kuni 1a.		tähtajaga üle 1 aasta	
	31.12.2008		31.12.2007	
Relations OÜ	3 427 000	0	3 427 000	3 427 000
Merimetsa Tervisekeskus	460 300	0	460 300	560 300
Future Invest OÜ	11 353 414	9 532 364	1 821 050	7 088 225
Andrei Kononov	610 000	610 000	0	500 000
Avaresta OÜ	2 281 000	2 281 000	0	2 239 000
Freedman Investment AS	40 000	0	40 000	40 000
Tagwerk OÜ	8 640 000	8 640 000	0	9 540 000
Tagwerk OÜ (kinnistu)	5 021 211	5 021 211	0	0
Lamberd OÜ	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000
Kerodek OÜ	0	0	0	1 770 000
Nordic Real Estate	106 000	106 000	0	22 500
A4 Kinnisvara	10 000	10 000	0	0
Arco Kapital OÜ	243 643	243 643	0	0
Nõude ost Altor Kinnisvara	2 000 000	2 000 000	0	0
Nõude ost Stinger Group	2 000 000	2 000 000	0	0
Kokku	37 692 568	31 944 218	5 748 350	26 687 025

Ettevõtte nõuded seisuga 31.12.2008 moodustavad 40 759 444 (sh. nõuded 37 692 568 krooni ja arvestatud intressid summas 3 066 876) krooni, millest lühiajalised nõuded on 35 011 094 (sh. Intressid 3 066 876) (31.12.2007: 22 554 595 krooni, intressid 31.12.2007: 1 615 920) ja pikajalised nõuded on 5 748 350 (31.12.2007: 5 748 350). Täiendavat informatsiooni arvestatud intresside osas vaata lisast nr. 5. Laenud on antud 5% aasta intressiga, tagatisteta.

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	96 200	96 200
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-96 200	0
Kokku	0	96 200

Lisa 5. Viitlaekumised (aruandeperioodil arvestatud, kuid laekumata tulud)

Laenulepingu omanik	31.12.2008	31.12.2007
Juriidiline isik	3 066 186	1 811 878
Eraisik	690	690
Kokku	3 066 876	1 615 920

Lisa 6. Materiaalne põhivara (hooned ja ehitised)

	Muu materiaalne põhivara	Maa ja ehitised	Kokku
Soetatud põhivara 2006	0	200 000	200 000
Aruandeperioodi 2006 kulum	-6 980	-100 897	-107 877
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	-58 822	-161 496	-220 318
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	2 477	1 856 473	1 858 950
Soetatud põhivara 2007	0	0	0
Aruandeperioodi 2007 kulum	-2 477	-100 899	-103 376
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	-61 299	-262 396	-323 695
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	0	1 755 573	1 755 573
Soetatud põhivara 2008	0	907	907
Aruande perioodi kulum	0	-100 898	-100 898
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	-61 299	-363 294	-424 593
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	0	1 393 186	1 393 186

Ettevõtte omab bürooruumi asukohaga Jõe tänaval. Amortisatsiooni arvutatakse 5% aastas.

Lisa 7. Ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Tulevaste perioodide kulud (kindlustus)	4577	2194

Kokku	4577	2194
-------	------	------

Lisa 8. Varud

Varude liik	31.12.2008	31.12.2007
Kinnistud	5 318 000	24 962 770
Müümata korterid	20 223 799	35 474 446
Kokku	25 541 799	60 437 216

Lisa 9. Pika- ja lühiajalised võlakohustused

	Summa 31.12.2008	Intressi- määr	Alusvaluuta	Muud tingimused
Finantseerimislaen	27 523 205	5% + 6k euribor	EUR	Laen tagatud ettevõtte varadega*
Investeerimislaen	1 534 178		EUR	
Muud laenud	2 920 015	-	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	332 926			
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 587 089			

* Finantseerimislaenule on seatud hüpoteek kinnistule bilansilise väärtusega

	Summa 31.12.2007	Intressi- määr	Alusvaluuta	Muud tingimused
Finantseerimislaen	55 061 935	5% + 6k euribor	EUR	Laen tagatud ettevõtte varadega*
Investeerimislaen	1 569 596		EUR	
Muud laenud	2 690 264	-	EEK	Laen tagatud ettevõtte varadega
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 762			
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 686 502			

* Finantseerimislaenule on seatud hüpoteek kinnistule bilansilise väärtusega.

Ettevõtte kohustused juriidilistele isikutele on tagatud ettevõtte varadega.

Lisa 10. Ostjate ettemaksed

Ostjate ettemaksete summa aruandeaastal on 0 krooni (31.12.2007 1 187 386). Samuti loobuti aruandeaastal kinnistu broneerimise tasust (31.12.2007: 2 950 000)

Lisa 11. Maksunõuded ja -kohustused

	31.12.2008		31.12.2007	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	129	0	129	0
Maamaks	0	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	22 651	0	10 130
Sotsiaalmaks	0	43 881	0	19 642
Töötuskindlustusmaks	0	1060	0	491
Kogumispensioni maks	0	188	0	188

Allkirjastatud tõendite broneerimiseks

Initialed for authentication purposes

Ku: 03.12.09 14

Allkirja/signatuur

Auditor Mihkel Aronson OÜ, Tallinn

Erisoodustuse tulumaks	0	3180	0	1084
Maksuintress	0	0	0	76
Kokku	129	70 960	129	21 324

Lisa 12. Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Juriidilised isikud	545 686	567 761
Eraisikud	180 943	151 750
Kokku	726 629	719 511

Muud võlad moodustavad summa, mis on arvestatud intressid saadud laenudelt, kuid veel maksmata.

Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2008	2007
Kinnisvaratehingud	38 898 400	28 123 962
Muu äritulu	3 083 905	0
Kokku	41 982 305	28 123 962

Piirkond	2008	2007
Eesti	41 982 305	28 123 962

Lisa 14. Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Põhikirja järgi võib maksimumosakapitaliks olla 160 000 krooni.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 23 631 099 (31.12.2007: 32 489 180) krooni, maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 18 668 568. Sel juhul tekiks tulumaksu kohustus summas 4 962 531 krooni.

Lisa 15. Muud ärikulud

Muud ärikulud	2008	2007
Viivised ja trahvid	94 309	509
Tasutud tulumaks	6384	6 736
Maamaks	32 626	15 538
Lootusetud intressid ja laenud	0	643 459
Muud äritulud kokku	133 319	666 242

Lisa 16. Muud tegevuskulud

	2008	2007
Äripinnaga seotud kulud	9841	11 630
Juriidilised kulud	146 841	213 642
Riigilõivud	6690	41 547
Raamatupidamisteenus	5657	51 660
Reklaam	13 818	73 310
Sõidukite lisakulud	57 701	82 713
Sõidukite kasutusrent	0	93 076
Lähetuskulud	44 478	101 543
Ebatõenäolised nõuded	96 200	0
Maksud erisoodustusele	10 032	10 142
Muud	12 927	12 788
Muud tegevuskulud kokku	404 185	692 051

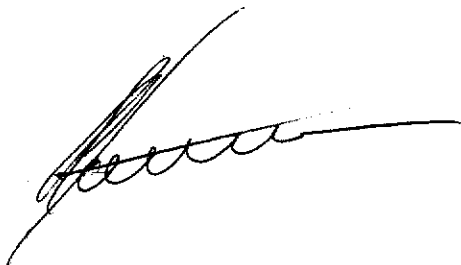
Lisa 17. Arendustegevusega seotud otsekulud

	2008	2007
Tina tn. Korterelamu	7582	0
Räime elamuprojekt	17 908 482	18 171 087
Muud arendusprojektid	31 266	35 662
Muud lõpetatud projektid	17 026 800	645 382
Vahendustasud	97 650	0
Halduskulud mõtumat pindadelt	466 450	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	35 538 230	18 852 131

Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli eotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ☐ Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- ☐ Tütar- ja sidusettevõtted;
- ☐ Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- ☐ Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.



Juhatusele ja nõukogule makstud tasud

Future Arendus OÜ on aruandeaastal juhatusele maksnud tasusid summas 564 tuhat krooni.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse- ja nõukogu liikmetele hüvitist ei maksta.

Kauba ostu- ja müügithehingud

Future Arendus OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud ostu- ja müüdithehinguid alljärgnevates mahtudes:

Saldod bilansipäeva seisuga

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte (80%)	0	0	39 244	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	17 026 800	0	0
Kaupade ost-müük kokku	0	17 026 800	39 244	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Osapoole nimi	Osapoole kirjikirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded			
Relations OÜ	juhatuse liige	3 427 000	3 427 000
Avaresta OÜ	juhatuse liige	2 281 000	2 239 000
Tagwerk OÜ	juhatuse liige	13 661 121	9 540 000
Reio Riisna	juhatuse liige	0	50 000
Merimetsa Tervisekeskus	nõukogu liige	460 300	560 300
Arco Kapital	juhatuse liige	243 643	0
Nordic Real Estate	juhatuse liige	106 000	0
Future Invest OÜ	endine emaettevõtte (80%)	11 353 414	7 293 225
Holywell OÜ	emaettevõtte (80%)	2 450 000	0
Nõuded kokku		33 982 478	23 109 525
Kohustused			
A. Lauri	juhatuse liige	648 735	418 464
H. Lauri	juhatuse liige	0	137 089
Kokku kohustused		648 735	555 553

Future Arendus OÜ juhatuse liige Andres Lauri on juhatuse liige ka alljärgnevates ettevõtetes: Arco Kapital OÜ, Relations OÜ, Future Invest OÜ.

Future Arenduse OÜ juhatuse liige Helen Lauri on juhatuse liige ka alljärgnevates ettevõtetes: Avaresta OÜ ja Tagwerk OÜ, Future Invest OÜ.

Future Arenduse OÜ juhatuse liige Reio Riisna on ka juhatuse liige Avaresta OÜ-s.

Future Invest OÜ-le kuulus 80% Future Arenduse OÜ osadest.

Alates 09.03.2009 on OÜ Future Arenduse emaettevõtte OÜ Holywell.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	32 489 180
2008. aasta kasum	3 838 201

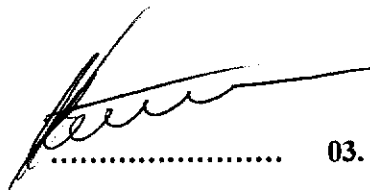
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: 36 327 381

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Suunata aruandeaasta kasum jaotamata kasumisse

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 36 327 381

Andres Lauri

juhatuse liige



03. detsember 2009

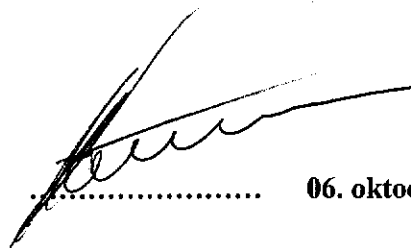
Juhatus allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Future Arenduse OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Andres Lauri

juhatuse liige



06. oktoober 2009

Sõltumatu audiitori aruanne

OÜ Future Arendus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Future Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6-17 ja sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle vastutuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta.

Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastusi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte ei ole teinud nõuete allahindlust.

Ettevõtte lühiajalisi nõudeid ei ole olulises osas tähtjaks tasutud ja seisuga 31.12.2008 on lühiajalisi nõudeid laekumata 35 016 593 krooni ulatuses. Osaliselt on nõuded olnud tagatud kinnisvara ja muude varadega. Majanduse olukord on sellest ajast oluliselt muutunud ja tagatiste väärtus võimalik, et langenud; samuti puudub meil nõuete hindamiseks kogu võimalik informatsioon käesoleva hetke seisuga. Seetõttu ei avalda me arvamust lühiajaliste nõuete väärtuse kohta aastaaruande kinnitamise seisuga.

Arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Future Arendus finantsseisundit seisuga 31.detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga.

Asjaolude rõhutamine

2008.a. majandusaasta kinnitamise ajaks on ettevõtte lühiajalised käibevahendid vähelikviidsed mis toob kaasa lühiajaliste kohustuste täitmisvõime piiratuse.

Juhime tähelepanu, et juhtkond on kinnistute väärtuse hinnangute kujunemisel testinud 2009.a. alguse majanduskeskkonna muutuste mõju. Majanduse edasise arengu ebakindluse tõttu võib majanduskeskkonna muutuste mõju olla oluliselt erinev juhtkonna praegusest hinnangust ja võimalikust kinnistute müügist ei pruugi saada bilansis kajastatud hinda.

Tallinn, 03.12.2009

Audiitorbüroo Anrison OÜ nimel
Heda Kruusiauk
Vannutatud audiitor 



OÜ Future Arendus müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevuslade klassifikaatorile

	2008
Enda kinnisvara ost müük	38 898 400
Kokku	38 898 400



Future Arendus OÜ osanikud:

Helen Lauri

ik. 47202220332

Eesti

Osa: 20%

Nimiväärtus 8 000 krooni

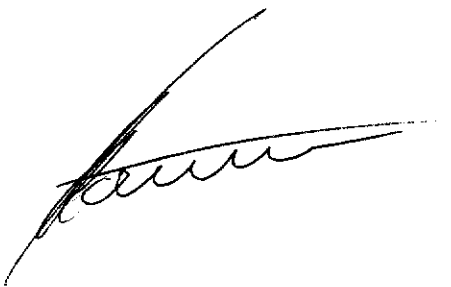
Holywell OÜ

reg. nr. 10785427

Eesti

Osa: 80%

Nimiväärtus 32 000 krooni

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.