

324093

14ER

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

24 -09- 2009

Future Arendus OÜ

Vaike Roots

22

2007 A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Narva mnt. 13 Tallinn

Äriregistri nr.:

10675236

Telefon:

37 26 818 977

Faks:

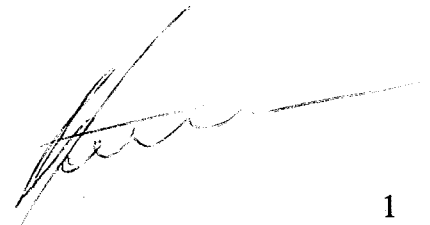
37 26 828 976

E-mail:

andres@futureinvest.ee

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2007 – 31.12.2007



Sisukord

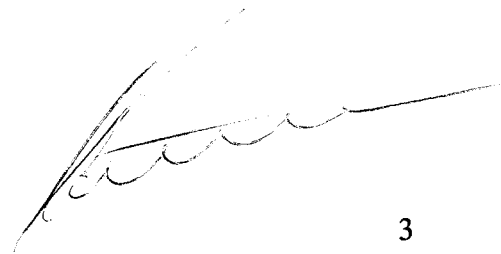
ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
Tegevusaruanne	4
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	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. Kasutusrent	13
Lisa 8. Ettemaksed	14
Lisa 9. Varud	14
Lisa 10. Pika- ja lühiajalised võlakohustused.....	14
Lisa 11. Ostjate ettemaksed.....	14
Lisa 12. Maksunõuded ja –kohustused.....	14
Lisa 13. Muud võlad.....	15
Lisa 14. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	15
Lisa 15. Omakapital	15
Lisa 16. Muud ärikulud.....	15
Lisa 17. Muud tegevuskulud	16
Lisa 18. Arendustegevusega seotud otsekulud	16
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega.....	16
Kasumi jaotamise ettepanek	18
Juhatuse allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele.....	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	20

ETTEVÕTTE 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:	37 26 818 977
Faks:	37 26 828 976
E-mail:	andres@futureinvest.ee



Tegevusaruanne

Future Arendus OÜ on orienteeritud kinnisvara arendamisele.

Aastal 2007 lõpetati korterelamute ehitus Räime tn-l.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte realiseerimise netokäive aastal 2007 oli 28,1 miljonit krooni, millest 100% moodustasid tulud Räime tn. korterite müügist.

Võrrelduna aasta 2006 langes müük 50%, mis oli tingitud üleüldisest majanduslangusest ja kinnisvara nõudluse vähenemisest.

Personal

Kuna tegemist on siiski ettevõttega, kes pakub turul kinnisvara müügi teenust ja mitte otseselt ehitustegevust, siis personali vajadus on minimaalne. Kogu vajaliku tööga saab hakkama kolm inimest, kellest kaks on ka juhatuse liikmed. Kinnisvara ehitustegevus ostetakse teenusena sisse. Palgafond aastal 2007 oli 317 836 (2006:244 542) krooni

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Aastal 2008 oli võimalik kinnisvara turul realiseerida Räime tn arenduse juures osaliselt 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.

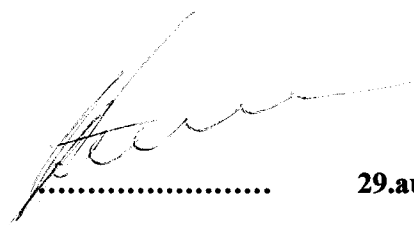
Peamised finantssuhtarvud aruandeaasta kohta

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

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Käibe kasv (%) = (Müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 x 100
2. Brutokasumimäär = brutokasum / müügitulu x 100
3. Kasumikasv (%) = (Puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 x 100
4. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
6. ROA (%) = puhaskasum / varad kokku x 100
7. ROE (%) = puhaskasum / oamakapital kokku x 100

Andres Lauri juhatuse liige



29.august 2009

Raamatupidamise aastaaruanne**Juhatus deklaratsioon**

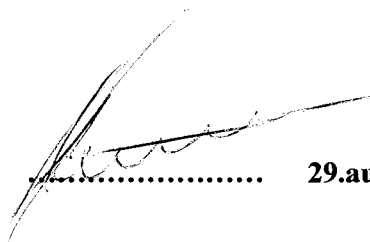
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 19 toodud Future Arendus OÜ 2007.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

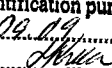
juhatuse liige



29.august 2009

Bilanss

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	2	4 641 478	240 967
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjate tasumata summad	4	96 200	96 200
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	129	129
Muud lühiajalised nõuded	3;5	22 554 595	11 577 032
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulu	8	2 194	11 178
Varud	9		
Soetatud kinnistud		24 962 770	27 577 944
Müümata korterid		35 474 446	41 300 995
KÄIBEVARA KOKKU		87 731 812	80 804 445
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Aksiad ja väärtpaberid		128 014	155 751
Mitmesugused pikaajalised nõuded	3	205 000	205 000
Antud laenu tähtajaga üle 1a.	3	5 748 350	10 471 470
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	6	1 755 573	1 856 473
Muu materiaalne põhivara	6	0	2 477
PÕHIVARA KOKKU		7 836 937	12 691 170
AKTIVA KOKKU		95 568 749	93 495 615
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenu ja võlakirjad	10	2 687 255	11 686 502
Liisingfinantseering	10	55 061 935	48 056 299
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		16 764	157 052
Võlad töövõtjatele		62 057	25 154
Maksuvõlad	12	31 611	21 403
Muud võlad	13	719 511	533 567
Saadud ettemaksed	11	4 137 386	4 416 162
Lühiajalised kohustused kokku		62 716 519	64 896 139
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10	319 050	319 050
Pikaajalised kohustused kokku		319 050	319 050
Kohustused kokku		63 035 569	65 215 189
OMAKAPITAL			
Osakapital	15	40 000	40 000
Reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		28 236 426	18 695 893
Aruandeaasta kasum		4 252 754	9 540 533
OMAKAPITAL KOKKU		32 533 180	28 280 426
PASSIVA KOKKU		95 568 749	93 495 615

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 02.12.2007
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

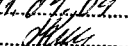
Kasumiaruanne

	Lisa	2007	2006
Äritulud	14		
Müügitulu		28 123 962	53 293 853
Muud äritulud		0	36 966
Äritulud kokku		28 123 962	53 330 819
Ärikulud			
Kinnistute arendustegevusega seotud otsesed kulud	18	18 852 131	36 516 355
Muud tegevuskulud	17	692 051	768 859
Tööjõukulud		317 836	244 542
s.h. palgakulu		236 571	183 453
sotsiaalmaksud		81 265	61 089
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	103 377	107 878
Muud ärikulud	16	666 242	97 867
Ärikulud kokku		20 631 637	37 735 500
Ärikasum (-kahjum)		7 492 325	15 595 319
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		-27 736	4 877
Kahjum valuutakursi muutusest		-19 244	0
Intressitulud		1 173 349	820 813
Intressikulud		-3 229 083	-4 785 754
Muud finantstulud		75 285	79 904
Muud finantskulud		-1 212 142	-2 174 126
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		4 252 754	9 540 533

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date
 Allkiri/signature
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2007	2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		4 252 754	9 540 533
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	6	103 377	107 878
Bilansirühmade kokkuvõtete muutused			
Aktsiad ja muud väärtpaberid		0	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-10 968 579	-35 260
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-186 009	-262 120
Varud	9	8 441 723	-10 957 601
Kokku rahavood äritegevusest		1 643 266	-1 606 570
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara ostmisel makstud summad		0	-260 599
Antud laenud		0	-4 935 176
Antud laenude tagasimaksed		4 723 120	0
Kokku rahavood investeerimistegEVusest		4 723 120	-5 195 775
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Muud aktsiad ja väärtpaberid		27 737	-1
Muud pikaajalised nõuded		0	0
Saadud laenud		0	0
Saadud finantseeringud		7 005 636	6 935 896
Saadud laenude tagasimaksed		-8 999 247	-1 799 920
Kokku rahavood finantseerimistegEVusest		-1 965 874	5 135 975
RAHAVOOD KOKKU		4 400 512	-1 666 370
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		240 967	1 907 337
Raha ja ekvivalentide muutus		4 400 512	-1 666 370
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus		4 641 479	240 967

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only:
 Kuupäev/date 11.07.09
 Allkiri/signature 
 Auditribüroo Anrison OÜ, Tallinn

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

Allkirjastatud identitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date
 Allkiri/signature
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

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

Future Arendus OÜ 2007. 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.

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 kasulikke 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2007 ja aruande koostamise kuupäeva 09.september 2008 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

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	0	516
Pangakontode jääk	1 741 278	20 451
Rahaturufondi osakud	2 900 200	220 000
Kokku	4 641 478	240 967

Lisa 3. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Ettevõtte	Algsaldo 31.12.2006	Tähtajaga kuni 1a. (31.12.2007)	Tähtajaga üle 1 a. (31.12.2007)	Muutus 2007	Lõppsaldo 31.12.2007
Müller Lahendused OÜ	473 120	0	0	-473 120	0
Relations OÜ	3 427 000	0	3 427 000	0	3 427 000
Merimetsa Tervisekeskus SA	460 300	100 000	460 300	100 000	560 300
Future Invest OÜ	6 868 225	5 267 175	1 821 050	220 000	7 088 225
Priit Reiska	500 000	0	0	-500 000	0
Reio Riisna	50 000	0	0	-50 000	0
Andrei Kononov	1 043 500	500 000	0	-543 500	500 000
Avaresta OÜ	2 219 000	2 239 000	0	20 000	2 239 000
Freedman Investment AS	40 000	0	40 000	0	40 000
Tagwerk OÜ	4 590 000	9 540 000	0	4 950 000	9 540 000
Lamberd OÜ	1 500 000	1 500 000	0	0	1 500 000
Kerodek OÜ	0	1 770 000	0	1 770 000	1 770 000
Nordic Real Estate	10 000	22 500	0	12 500	22 500
Kokku	20 720 845	20 938 675	5 748 350	5 505 880	26 687 025

Ettevõtte pikaajaline nõue summas 205 000 krooni on Future Invest OÜ vastu, mis anti aasta 2003 oktoobris ning 0%-se intressiga.

Ettevõtte lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2007 moodustavad 22 554 595 krooni (31.12.2006:11 577 032 krooni), mis koosnevad antud laenude põhisummast 20 938 675 ja akumulioneerunud arvestatud intressidest, milleks on 1 615 920 krooni (31.12.2006:867 357 krooni) vt. Lisa 5

Laenud on antud 5% aasta intressiga.

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	96 200	96 200
Kokku	96 200	96 200

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

Laenulepingu omanik	Algsaldo 31.12.2006	Muutus 2007	Lõppsaldo 31.12.2007
Juriidiline isik	716 343	598 239	1 811 878
Eraisik	151 014	-150 324	690
Kokku	867 357	748 563	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

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

Lisa7. Kasutusrent

Ettevõtte rentis kasutusrendi tingimustel ühte sõiduauto

Ettevõtte	Kasutusrendimaksud aastal 2007	Kasutusrendimaksud aastal 2006
Ühisliising leping nr. L05111677	0	15 730
Ühisliising leping nr. L06106694	93 076	105 443
Kokku	93 076	121 173

Lisa 8. Ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Tulevaste perioodide kulud	2 194	11 178
Kokku	2 194	11 178

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud moodustavad 2007. aasta auto kindlustuskulud summas 2 194 krooni.

Lisa 9. Varud

Varude liik	31.12.2007	31.12.2006
Kinnistud	24 962 770	27 577 944
Müümata korterid	35 474 446	41 300 995
Kokku	60 437 216	68 878 939

Lisa 10. Pika- ja lühiajalised võlakohustused

Laenu andja	31.12.2006	Muutus aastal 2007	Tähtajaga kuni 1a.	Tähtajaga üle 1a.	31.12.2007
Juriidilised isikud	11 450 000	-9 000 000	2 450 000	0	2 450 000
Eraisikud	236 502	753	237 255	319 050	556 305
Kokku	11 686 502	-8 999 247	2 687 255	319 050	3 006 305

Lühiajaliste finantseerimislaenude summa 55 061 935 krooni (31.12.2006:48 056 299 krooni) moodustab arendustegevuseks saadud laen 53 488 577 krooni (31.12.2006:46 400 000 krooni), millele lisandub põhivara soetamisel võetud laenu jääk 1 569 596 krooni (31.12.2006:1 630 610 krooni) ja krediitkaardi võlgnevus summas 3 762 krooni (31.12.2006:25 688 krooni).

Ettevõtte kohustused juriidilistele isikutele on tagatud ettevõtte varadega.

Lisa 11. Ostjate ettemaksed

Ostjate ettemaksed koosnevad Räime tn. korterite ja garaazibokside omandamiseks tasutud broneeringute summast 1 187 386 (31.12.2006: 4 416 162) krooni, millele lisandub kinnistu ettemaks summas 2 950 000 (31.12.2006:0) krooni.

Lisa 12. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	129	0	129	0
Maamaks	0	0	0	42
Üksikisiku tulumaks	0	10 130	0	7 009
Sotsiaalmaks	0	19 642	0	12 742
Töötuskindlustusmaks	0	491	0	301
Kogumispensioni maks	0	188	0	69
Erisoodustuse tulumaks	0	1 084	0	1 161
Maksuintress	0	76	0	79
Kokku	129	31 611	129	21 324

Lisa 13. Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Juriidilised isikud	567 761	396 844
Eraisikud	151 750	137 193
Kokku	719 511	533 567

Muud võlad moodustavad summa, mis on arvestatud intressid saadud laenudelt, kuid veel maksmata. Future Invest OÜ vahel said intressijäägid kuupäevaga 31.12.2006 tasaarveldatud.

Lisa 14. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	2007	2006
Kinnisvaratehingud	28 123 962	46 222 503
Eelmiste perioodide tulu	0	4 456 955
Muu äritulu	0	2 651 461
Kokku	28 123 962	53 330 819

Piirkond	2007	2006
Eesti	28 123 962	53 330 819

Lisa 15. Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
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 2007 moodustas 32 489 180 (31.12.2006: 28 280 042) krooni, millest oleks kaasnenu dividendide tulumaks summas 6 822 728 krooni.

Lisa 16. Muud ärikulud

Muud ärikulud	2007	2006
Viivised ja trahvid	509	33
Tasutud tulumaks	6 736	7 131
Kingitused ja annetused	0	6 420
Maamaks	15 538	19 749
Lootusetud intressid ja laenud	643 459	61 534
Muu	0	3 000
Muud äritulud kokku	666 242	97 867

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only;
 Kuupäev/date 11.09.09
 Allkiri/signature
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 17. Muud tegevuskulud

	2007	2006
Äripinnaga seotud kulud	11 630	8 792
Arvutustehnika parandus	2 616	3 230
Kontorikulud	2 922	5 329
Koolitus ja õppematerjal	1 118	5 000
Pangateenused	4 511	5 536
Juriidilised kulud	213 642	115 302
Riigilõivud	41 547	122 194
Raamatupidamisteenus	51 660	5 000
Reklaam	73 310	48 197
Sõidukite lisakulud	82 713	87 622
	2007	2006
Sõidukite kasutusrent (Lisa 7)	93 076	121 173
Lähetuskulud	101 543	218 420
Lootusetud nõuded	0	12 791
Maksud erisoodustusele	10 142	10 273
Muud tegevuskulud kokku	692 051	768 859

Lisa 18. Arendustegevusega seotud otsekulud

	2007	2006
Tina tn. Korterehamu	0	34 608 426
Räime elamuprojekt	18 171 087	226 724
Muud arendusprojektid	35 662	711 600
Muud lõpetatud projektid	645 382	710 605
Vahendustasud	0	329 000
Omanikujärelvalve	0	130 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	18 852 131	36 716 355

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes:
 Kuupäev/date 11.09.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ Tallinn

Kauba ostu- ja müügitheingud

Future Arendus OÜ on aruandeaastal 2007 seotud osapooltega sõlminud kauba ostu- ja müügitheinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
Future Invest OÜ	emaettevõtte (80%)	39 244	0

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

Juhatusel ja nõukogule makstud tasud

Future Arendus OÜ on aruandeaastal juhatusele maksnud tasusid 180 000 tuhat krooni.

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

Saldod bilansipäeva seisuga

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

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded			
Relations OÜ	juhatuse liige	3 427 000	3 427 000
Avaresta OÜ	juhatuse liige	2 239 000	2 219 000
Tagwerk OÜ	juhatuse liige	9 540 000	4 590 000
Reio Riisna	juhatuse liige	50 000	50 000
Merimetsa Tervisekeskus	nõukogu liige	560 300	460 300
Future Invest OÜ	emaettevõtte (80%)	7 293 225	6 868 225
Nõuded kokku		23 109 525	17 614 525
Kohustused			
A. Lauri	juhatuse liige	418 464	418 464
Arco Kapital OÜ	juhatuse liige	0	500 000
H.Lauri	juhahtsue liige	137 089	137 089
Kokku kohustused		555 553	1 055 553

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 kuulub 80% Future Arenduse OÜ osadest.

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	28 236 426
2007. aasta puhaskasum	4 252 754

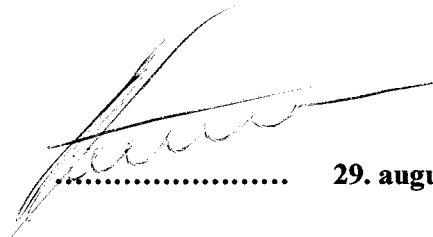
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007: 32 489 180

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:
Ettevõtte kasumit mitte jotada.

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 32 489 180

Andres Lauri

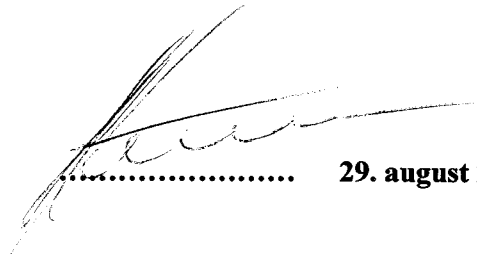
juhatuse liige



29. august 2009

Juhatus allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Future Arenduse OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:**Andres Lauri****juhatuse liige****29. august 2009**

AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

Future Arendus OÜ osanikud:

Helen Jõudvald

ik. 47202220332

Seene 26

Tallinn

Osa: 20%

Nimiväärtus 8 000 krooni

Future Invest OÜ

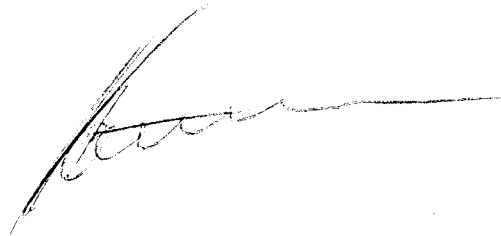
reg. nr. 10451471

Narva mnt. 13

Tallinn

Osa: 80%

Nimiväärtus 32 000 krooni



Sõltumatu audiitori aruanne

OÜ Future Arendus üldkoosolekule

Oleme auditeerinud OÜ Future Arendus raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-17 ja sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2007, kasumiaruannet, omakaitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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.

Eelneva perioodi (01.01.2006-31.12.2006) aastaaruande on auditeerinud audiitor Väino Meistre ja andnud märkusteta järeldusotsuse.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte ei ole teinud nõuete allahindlust.

Ettevõtte lühiajalisi nõudeid ei ole tähtajaks täidetud ja seisuga 31.12.2008 on tähtajaks tasumata lühiajalisi nõudeid laekumata 18173675 krooni ulatuses lühiajaliste nõuete üldsummast 20938675 krooni (seisuga 31.12.2007.a.). Osaliselt on nõuded olnud tagatud kinnisvara ja muude varadega. Majandusolukord 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 Invest finantsseisundit seisuga 31.detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga.

Asjaolude rõhutamine

2007.a. majandusaasta kinnitamise ajaks on ettevõtte lühiajalised käibevahendid väiksemad, kui lühiajalised kohustused, mis toob kaasa lühiajaliste kohustuste täitmisevõime piiratuse. Majandusaasta kinnitamise ajaks on ettevõtte finantsseisund oluliselt halvenenud.

Juhime tähelepanu, et juhtkond on varude (kinnistud ja kapitaliseeritud ehituskulud) ja põhivara (kinnistu) 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 varude müük ei pruugi toimuda bilansilise maksumusega.

Tallinn, 11.09.2009

Audiitorbüroo Anrison OÜ nimel
Heda Kruusiauks
Vannutatud audiitor

