

335274
Harju Maakohus
Registri osakond
SISSELOPULD

MAJANDUSAASTA ARUANNE
2008

10.12.2008

Õvri Kassar

Majandusaasta algus

1.jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp

31.detsember 2008

Ärinimi

OÜ FORTEM ARENDUS

Äriregistri nr.

11195225

Asukoht

Tallinn 10121,Kunderi 36-2

Telefon

5142240,5159855

Elektronpost

Tegevjuht

Andrus Ränne

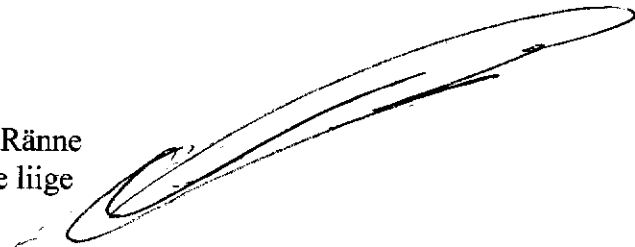
Põhistegevusala

kinnisvaraarendus EMTAK 68101

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE PÕHIARUANDED	
RAAMATUPIDAMISBILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Raamatupidamise aastaaruande lisa-raamatupidamise Aastaaruandede koostamisel arvestusmeetodid ja hindamise Alused	9
Raamatupidamise aastaaruande lisa 1 – raha ja pangakontod	11
Raamatupidamise aastaaruande lisa 2- Nõuded ostjate vastu	11
Raamatupidamise aastaaruande lisa 3- maksuvõlad	11
Raamatupidamise aastaaruande lisa 4-kinnisvarainvesteeringud	11
Raamatupidamise aastaaruande lisa 5- mud lühiajalised nõuded	12
Raamatupidamise aastaaruande lisa 6- müügitulu	12
Raamatupidamise aastaaruande lisa 7 – muud äritulud –kulud	12
Raamatupidamise aastaaruande lisa 8 – finantstulud-kulud	12
Raamatupidamise aastaaruande lisa 9- võlad	13
Raamatupidamise aastaaruande lisa 10- sidusettevõtted	13
Raamatupidamise aastaaruande lisa 11- tehingud seotud osapooltega	13
Juhatuse allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele	15
Kasumi jaotuse ettepanek	16
Osanike nimekiri	
Tegevusalade loetelu	

Andrus Ränne
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**TEGEVUSARUANNE**

Fortem Arenduse OÜ omandati 27.12.2005.a.

Firma osanikud on OÜ Kristental 34%, OÜ Ravental 33% ja OÜ ABG Ehitusgrupp 33%

Fortem Arenduse OÜ põhitegevus on kinnisvaraarendus.

2009.aastal müüs OÜ Kristental oma osaluse 34% OÜ Adelfortile.

Ospühingu juhatus on kolmeliikmeline, juhatuse töö ei ole tasustatud.

Juhatusel liikmetele 2008 aastal hüvitist ei ole tasutud.

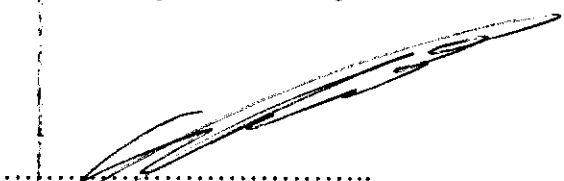
Juhatusel liikmete tagasikutsumisel soodustusi ette nähtud ei ole.

Firmas on 1 töötaja, tööjõukulu koos sotsiaalmaksuga on 31 978 eesti krooni.

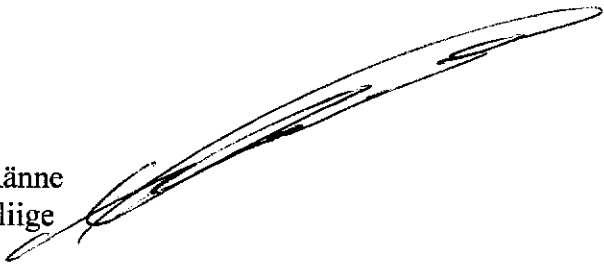
Aruandeaastal väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks ei olnud ning neid ei ole planeeritud ka järgmiseks aastaks..

Majanduslanguse tõttu on kinnisvara müük pidurdunud, seega on firmal tekkinud 2008.a. kahjum 133 396 eesti krooni. 2007.aastal oli firma kasum 1 177 541 krooni.

OÜ Fortem Arendus põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal tegeleda kinnisvara müügiga ja kindlustada jahenenud majanduskeskkonnas firma positsiooni.



Andrus Ränne
Juhatusel liige



Andrus Ränne
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Fortem Arenduse OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid.:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

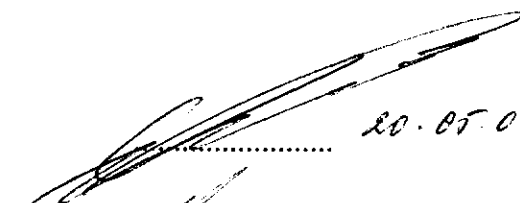
Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Fortem Arenduse OÜ 31.12.2008 finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid

Juhatuse hinnangul on Fortem Arendus OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.
Juhatus kinnitab 2008.a. aastaaruande koostamise õigsust.

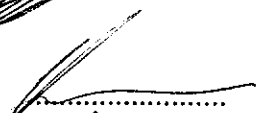
Andrus Ränne
Juhatuse esimees

Gunnar Premis
Juhatuse liige

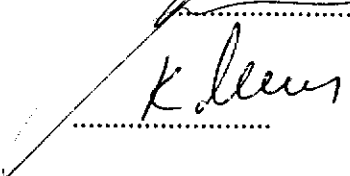
Kristjan Muru
Juhatuse liige



20.05.09

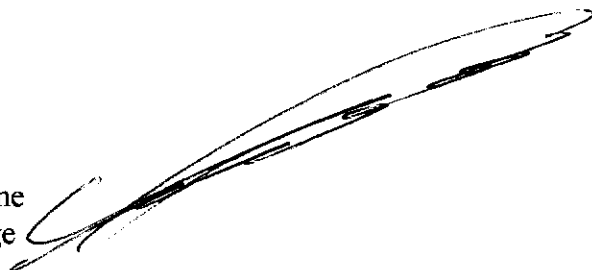


20.05.09



20.05.09

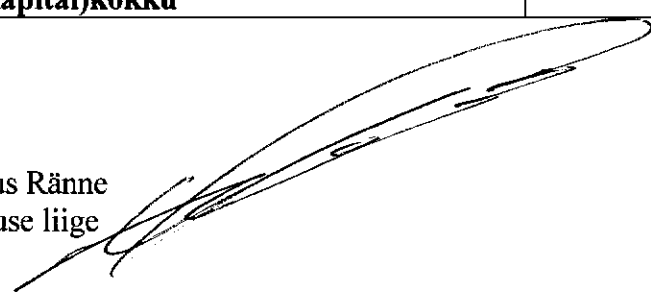
Andrus Ränne
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISBILANSS
Eesti kroonides

AKTIVA (vara)	<i>Lisa nr.</i>	31.12.2008	31.12.07
Käibevara			
Raha	1	47 778	236 570
Nõuded ostjate vastu	2	27 140	2 500 000
Muud lühiajalised nõuded	5	3 203 096	3 203 096
Intressinõue antud laenult	5	408 598	248 443
Maksude ettemaksed	3	23 096	16 144
Käibevara kokku		3 709 708	6 204 253
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering			
Maa (soetusmaksumuses)	4	2 009 000	2 268 000
Ehitised		6 899 122	
Lõpetamata ehitus	4	931 737	2 234 482
Ettemaksed		0	2 350 000
Kokku põhivara		9 839 859	6 852 482
AKTIVA kokku		13 549 567	13 056 735
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Eraisiku laen	9	1 167 800	1 353 370
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5	150 470	138 749
Hankijatele tasumata arved		14 101	984 970
Mitmesugused võlad			
Võlad sidusettevõttele		7 314 115	7 534 965
Võlad ja ettemaksed			
Maksuvõlad	3	2 240	2 274
Võlad töövõtjale		1 539	1 539
Muud viitvõlad		0	1 456
Lühiajalised kohustused kokku		8 650 265	10 017 323
Pikaajalised kohustused			
Pangalaen	9	1 711 062	1 861 251
Pikaajalised laenukohustused	9	2 143 475	
Kohustused kokku		12 504 802	11 878 574
Omakapital			
Osakapital nominaalvaartuses		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 134 161	-39 380
Arvandeaasta kasum/kahjum		-133 396	1 177 541
Omakapital osaühingus kokku		1 044 765	1 178 161
PASSIVA(kohustused ja omakapital)kokku		13 549 567	13 056 735

Andrus Ränne
Juhatuses liige



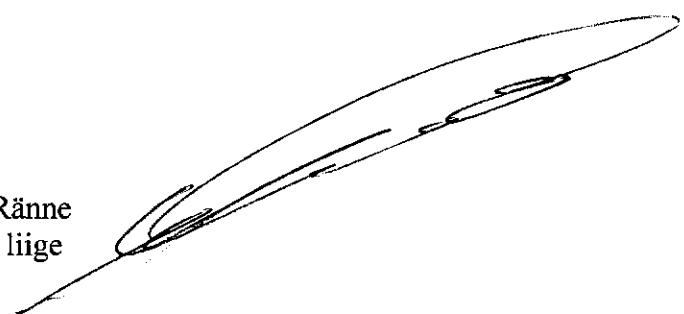
KASUMIARUANNE

SKEEM 1

Eesti kroonides

	<i>Lisa nr.</i>	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	6	2 259 907	7 050 016
Muud äritulud	7	0	240 406
Kokku äritulud		2 259 907	7 290 422
Ärikulud			
Kaubad, toore materjal ja teenused		-1 751 234	-4 502 279
Mümesugused tegevuskulud		-408 499	-1 515 075
Tööjõukulud		-31 978	-31 992
Palgakulu		-23 988	-24 660
Sotsiaalmaksud		-7 916	-7 260
Töötuskindlustus		-74	-72
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-213 378	0
Muud ärikulud	7	-463	-108 456
Kokku ärikulud		-2 405 552	-6 157 802
Ärikasum (-kahjum)		-145 645	1 132 620
Finantstulud ja -kulud			
Muud intressi ja finantstulud	8	160 458	224 344
Intressikulu	8	-148 209	-179 423
Kasum (-kahjum) majandustegevusest enne tulumaksustamist		-133 396	1 177 541
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-133 396	1 177 541

Andrus Ränne
Juhatuse liige

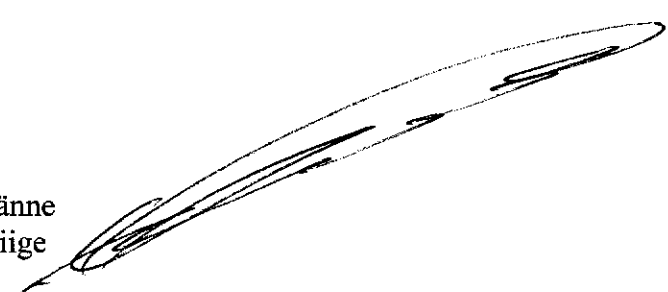


RAHAVOOGUDE ARUANNE

Eesti kroonides

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-145 645	1 132 620
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	213 378	
Klientide võlgnevuse muutumine		2 472 860	-2 500 000
Tulevaste perioodide kulud		-6 952	505 036
Hankijate võlgnevuse muutus		-970 869	984 970
Muude võlgade muutus		-1 490	1 437
Kokku rahavood äritegevusest		1 561 282	124 063
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvara soetus	4	-4 837 500	-2 350 000
Kinnisvara müük		334 000	1 002 000
Lõpetamata ehituse muutus		1 302 745	706 514
Saadud intressid	8	303	127
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 200 452	-641 359
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laen sidusettevõttelt	11	0	2 782 965
Saadud lühiajalist laenu	9	0	349 170
Tagastatud laenu sidusettevõttele	11	-220 850	0
Lühiajaliste laenude tagasimakse		-185 570	-4 968 600
Makstud intressid	8	-148 209	-179 423
Antud laenu tagastus			450 000
Lühiajaline pangalaen		11 721	138 749
Pikaajaline pangalaen		-150 189	1 861 251
Pikaajaline laenukohustus	9	2 143 475	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		1 450 378	434 112
Rahavood kokku		-188 792	-83 184
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		-236 570	319 754
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		47 778	236 570
Rahajäägi muutus		-188 792	-83 184

Andrus Ränne
Juhatuse liige



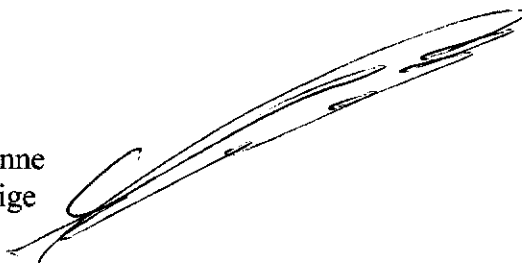
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(Eesti kroonides)

	31.12.08	31.12.07
Seotud omakapital		
Osakapital(nimiväärtuses	40 000	40 000
Osade arv	400	400
Kõhustuslik reservkapital	4 000	
Seotud omakapital kokku	44 000	40 000
Vaba omakapital		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 134 161	-39 380
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum	-133 396	1 177 541
Vaba omakapital kokku	1 000 765	1 138 161
Kapital kokku	1 044 765	1 178 161

Osakapitali osad on soetatud rahalise sissemaksega.

Andrus Ränne
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Üldpõhimõtted

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

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides

OÜ Fortem Arendus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansi lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid sidusettevõtjate vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ja on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), v.a. edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Tooraine ja materjal võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude arvestust peetakse FIFO meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa (või hoone), mida ettevõtte hoiab turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringul rakendatakse soetusmaksumuse meetodit.

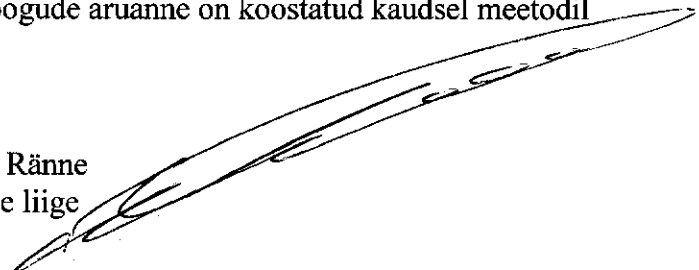
Ettevõtte kasutab kinnisvara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Hoonete amortisatsioon aastas on 6,0%

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil

Andrus Ränne
Juhatuses liige



Rendiarvestus

Kapitalrendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepingud käsitletakse kasutusrendina. Kapitalrendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks erinevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest

- investorettevõttel on esindatuse kaudu oluline mõju tütarettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

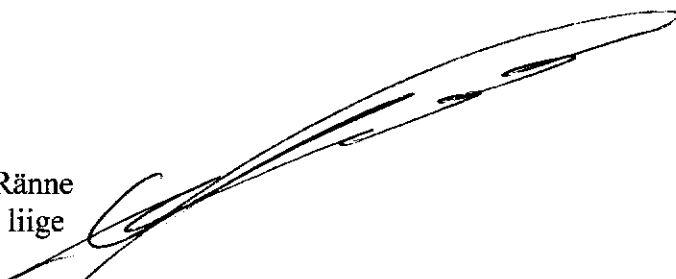
Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitab seotud osapooltena:

- Sidusettevõtjaid

- Tegev - ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke, välja arvatud juhul, kui neil isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele.

- Eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid



LISA 1 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	38 247	68 407
Pangakontod	9 531	168 163
Kokku	47 778	236 570

LISA 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata arved	27 140	2 500 000

LISA 3 Maksud , mille tähtaeg pole saabunud

Maksu liik	31.12.2008	31.12.2007
Üksikisiku tulumaks	-818	-838
Sotsiaalmaksu võlg	-1 316	-1 320
Töötuskindlustus	-26	-36
Kohustuslik kogumispension	-80	-80
Käibemaks	23 096	16 144
Ettemaks	23 096	16 144
Võlg perioodi lõpus	-2 240	-2 274

LISA 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Ettemaks	Lõpetamat ehtis	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007					
-soetusmaksumuses	2 268 000		2 350 000	2 234 482	6 852 482
-akumuleeritud kulum	0				0
-jääkmaksumuses	2 268 000		2 350 000	2 234 482	6 852 482
2008.a. toimunud muutused					
Ostud 2008	75 000	4 762 500		114 489	4 951 989
Ettemaks		2 350 000	-2 350 000	0	0
Müük 2008	-334000			-1417234	-1751234
2008 amortisatsioonikulu		-213378			-213378
Saldo seisuga 31.12.2008					
-soetusmaksumuses	2 009 000	7 112 500	0	931 737	10053237
-akumuleeritud kulum	0	-213 378			-213 378
- jääkmaksumuses	2 009 000	6 899 122	0	931 737	9 839 859

Kinnisvarainvesteeringu (ehitise) amortisatsiooni arvustusmeetod lineaarne, aastanormiga 6%

Andrus Ränne

Juhatuse liige

LISA 5 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007	Maksetähtaeg
Muud lühiajalised nõuded	3 203 096	3 203 096	detsember 2009.a.
Intressinõuded	408 598	248 443	

Muud lühiajaline nõue-antud laenu maksetähtajaga detsember 2009.a.

Laenuintress 5,0% aastas . 2008.a. eest arvestatud intressi 160155.- krooni

LISA 6 Müügitulu

a) OÜ Fortem Arendus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõike s järgnevalt:

Müügitulu	2008.a	2007.a.
Eesti Vabariik	2 259 907	7 050 016

b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	EMTAK kood	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvara müük	68101	2 137 191	7 050 016
Renditulu	68201	122 716	
Kokku		2 259 907	7 050 016

LISA 7 Muud äritulud ja ärikulud

	2008.a	2007.a
Muud äritulud	0	406
Kindlustuse kompensatsioon	0	240 000
Kokku	0	240 406
Muud ärikulud	-463	-1 456
Kinnisvara ostust loobumise leppetrahv	0	-107 000
Kokku	-463	-108 456

LISA 8 Finantstulud ja kulud

	2008	2007
Muu intressitulu		127
Intressitulu antud laenult	160 458	224 217
Finantstulu kokku	160 458	224 344
Intressikulu	-148 209	-179 423

Andrus Ränne
Juhatuses liige

LISA 9 Võlad

	2008	2007	
Tagatiseta võlakohustus	1 167 800	1 286 800	Eraisiku laen. Intressita täht. dets.2009
Pikaajalise pangalaenu tagasimakse järgm. perioodil	150 470	138 749	
Pikaajaline laenujääk	1 711 062	1 861 251	Tähtaeg dets.2017.a intr. 7,42 %
Pikaajaline võlg seotud kinnisvarainvest. ostuga	2 143 475	0	Tähtaeg juuli 2010.a

LISA 10 Sidusettevõtted

Fortem Arenduse OÜ sidusettevõtted on osühingu osanikud:

Osad on omandatud 27.12.2005.a. soetusmeetodil, osanikud omavad võrdset hääleõigust.

Osanike loetelu:

ABG Ehitusgrupp OÜ reg.nr. 11023837 Harjumaa, Rae vald osalus 33%

Ravental OÜ reg.nr. 1195946, Harjumaa, Tallinn osalus 33%

Kristental OÜ reg.nr. 11195923, Harjumaa, Tallinn osalus 34%

LISA 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Fortem Arenduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid
4. Sidusettevõtted

ABG Ehitusgrupp OÜ

Ravental OÜ

Kristental OÜ

Teenuste ost

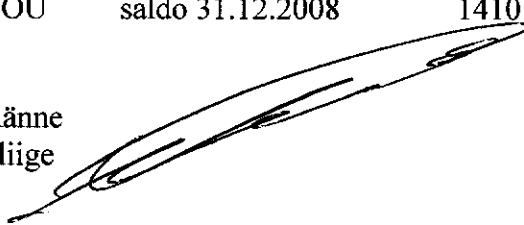
	2008	2007
ABG Ehitusgrupp OÜ		
Teenuste ost mahus (ehitusteenus)	271 295	4 609 620
Ravental OÜ		
Kinnisvara haldusteenus	14 101	0

Saldod bilansis:

ABG Ehitusgrupp saldo 31.12.2008 0

Ravental OÜ saldo 31.12.2008 14101

Andrus Ränne
Juhatuse liige



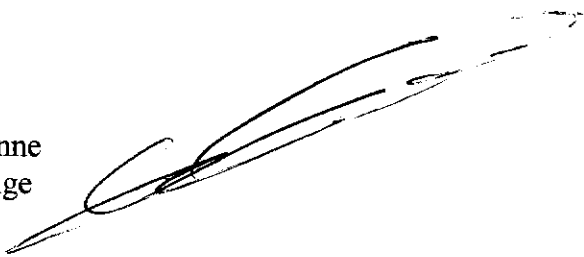
Seotud osapooltega tehtud tehingute hinnad ei erine turuhinnast.

Aruandeperioodil tegevjuhtkonnale ja juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi tehtud ei ole

Fortem Arenduse OÜ laenuvõlad sidusettevõtetele on:

Saldo seisuga	31.12.2008.a	31.12.2007.a
OÜ Ravental	2 879 200	2 879 200
OÜ Kristental	2 879 200	2 879 200
OÜ ABG Ehitusgrupp	1 555 715	1 776 565
Kokku	7 314 115	7 534 965

Andrus Ränne
Juhatuse liige



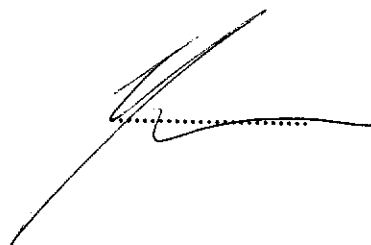
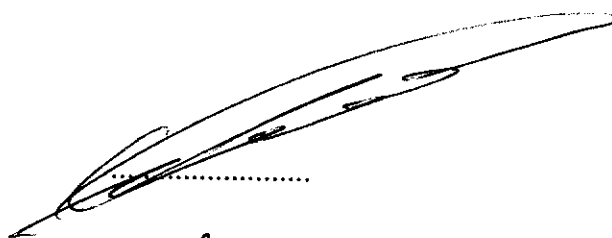
Juhatuse allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Fortem Arenduse OÜ 2008.a. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, juhatuse deklaratsioonist, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotuse ettepanekust on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt*17.05*.....2009 a otsusega ,
Allkirjastamine*17.05*.....2009

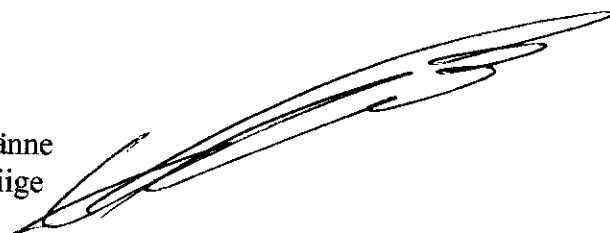
Andrus Ränne
Juhatuse esimees
OÜ Ravental

Kristjan Muru
Juhatuse liige
OÜ Kristental

Gunnar Prems
Juhatuse liige
OÜ ABG Ehitusgrupp



Andrus Ränne
Juhatuse liige



KASUMI JAOTUSE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 134 161
2008.aasta kahjum	-133 396
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	1 000 765

Juhatus teeb ettepaneku:

2008. aasta kahjum -133 396 EEK, katta eelmiste perioodide kasumite arvelt ja peale kahjumi katmist on vabaomakapitali jääk 1 000 765 EEK

Juhatus otsustas dividende mitte maksta

Andrus Ränne
Juhatusesimees

Gunnar Premis
Juhatuseliige

Kristjan Muru
Juhatuseliige

Andrus Ränne
Juhatuseliige

Üle 10% osakuid omavate osanike nimekiri

OÜ Fortem Arendus osanike nimekiri aastaaruande kinnitamise seisuga:

ABG Ehitusgrupp OÜ
Reg.nr.11023837
Harju mk.,Rae v.

133 OSA
summas 13300

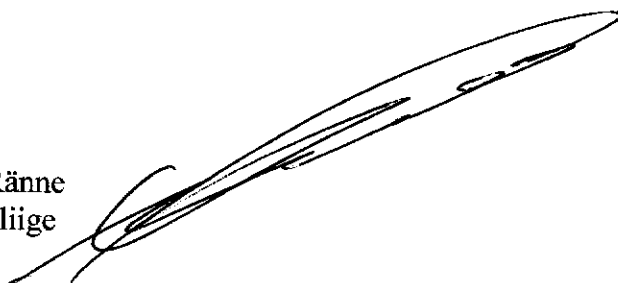
Raental OÜ
Reg.nr.11195946
Harjumaa

133 OSA
summas 13300

Adelfort OÜ
Reg.nr.11196176
Tallinn

134 OSA
summas 13400

Andrus Ränne
Juhatuses liige



Tegevusalade loetelu**Tegevusala**

Kinnisvarainvesteeringu müük	(EMTAK 68101)	2 137 191 EEK	95 %
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	(EMTAK 68201)	122 716 EEK	5 %
Kokku		2 259 907 EEK	100 %

Andrus Ränne
Juhatuses liige

