

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009
aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Uusarenduse OÜ

registrikood: 11134301

tänaval talu nimi, Rüütli 41,

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

postisihtnumber: 80011
maakond: Pärnu maakond

telefon: +372 5046918
faks: +372 4477009
e-posti aadress: Andres.Sutt@lvm.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Muud võlad	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Uusarenduse OÜ peamiseks tegevuseks on kinnisvara arendus Pärnus, endise kalakombinaadi territooriumil Pärnu jõe vasakkaldal.

2009.a. iseloomustas majanduse langusfaas, mis mõjutas oluliselt paljusid valdkondi, ja kindlasti kinnisvaraarendust. Samas on ettevõtte tegelenud arendusprojektiga edasi ning eelmsel aastal toimusid mitmed olulised tegevused, millest äramärkimist väärivad:

- ala kinnistusteks jagamine vastavalt detailplaneeringuga, mille tulemusena tekkis kokku 94 krunti;
- pangalaenu refinantseerimine;
- valminud on kallasraja projekt ja saadud ehitusluba;
- territoorium on enamuses puhastatud endiste ehitiste vundamentidest ning väljakaevatud vundamendid on purustatud. Samuti on suures osas täidetud kõik süvendid täitepinnasega;

2010. aastal on eesmärk leida finantseerimine kallasraja ja väikelaevade sildumisalade väljaehitamiseks ja selle täitumisel alusitada kallasraja ehitusega.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud, projektijuhtimise teenust osteti teistelt firmadelt.

Tegevjuhtkond tasu ei saanud.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2009.a.	2008.a.
Käibe ärirentaablus (Arikasum/müügitulud*100)	-11,69	-250,30
Käibe puhasrentaablus (Puhaskasum/müügitulud*100)	-229,03	-36,85
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	6294,11	1,84
Omakapitali kordaja (Omakapital/kohustused ja omakapital kokku)	0,15	0,22

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5-13 Uusarenduse osäühingu 2009.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 ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Uusarenduse on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	34 708	2
Nõuded ja ettemaksed	292 055	346 066	3
Varud	116 312 588	116 103 374	4
Kokku käibevara	116 604 643	116 484 148	
Kokku varad	116 604 643	116 484 148	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	61 800 000	
Võlad ja ettemaksed	18 526	1 399 652	6,7
Kokku lühiajalised kohustused	18 526	63 199 652	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	99 434 151	28 240 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	99 434 151	28 240 000	
Kokku kohustused	99 452 677	91 439 652	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	
Ülekurss	24 380 000	24 380 000	
Kohustuslik reservkapital	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	598 496	855 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 892 530	-256 846	
Kokku omakapital	17 151 966	25 044 496	
Kokku kohustused ja omakapital	116 604 643	116 484 148	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 446	111 661	
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 205	8
Mitmesugused tegevuskulud	-406 351	-388 940	9
Ärikasum (-kahjum)	-402 905	-279 484	
Finantstulud ja -kulud	-7 489 625	22 638	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 892 530	-256 846	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 892 530	-256 846	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-402 905	-279 484	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	332 011	212 243	
Varude muutus	-209 214	-4 579 628	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 282	831 764	
Laekunud intressid	114	22 638	
Makstud intressid	-3 335 820		
Kokku rahavood äritegevusest	-3 609 532	-3 792 467	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 517 824	18 227 500	5
Saadud laenude tagasimaksed	-5 665 000	-16 000 000	5
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-278 000		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 574 824	2 227 500	
Kokku rahavood	-34 708	-1 564 967	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 708	1 599 675	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-34 708	-1 564 967	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	34 708	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	60 000	24 380 000		861 342	25 301 342
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-256 846	-256 846
Muutused reservides			6 000	-6 000	
31.12.2008	60 000	24 380 000	6 000	598 496	25 044 496
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-7 892 530	-7 892 530
31.12.2009	60 000	24 380 000	6 000	-7 294 034	17 151 966

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uusarenduse raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kasjastatakse arveduskonto jääki.

Rahavoogude aruanne on koostatatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

2008.a.varude kirjel kajastatati arendusobjekti soetusmaksumus koos arenduseks võetud laenudelt makstavate intressidega.2009.a.laenukulutuste kapitaliseerimine peatati.

Finantskohustused

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajatata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Uusarenduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.
- omanikke (emaeettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud).

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	0	34 708
Kokku raha	0	34 708

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	13 684	342 000
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 684	342 000

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	945 868	945 868
Lõpetamata toodang	115 366 645	115 157 431
Ettemaksed varude eest	75	75
Kokku varud	116 312 588	116 103 374

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS Swedbank	56 135 000		56 135 000	
Emaettevõtetelt	35 292 649		35 292 649	
Juriidilistelt isikutelt	8 006 502		8 006 502	
Pikaajalised laenud kokku	99 434 151		99 434 151	
Laenukohustused kokku	99 434 151		99 434 151	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank AS	61 800 000	61 800 000		
Lühiajalised laenud kokku	61 800 000	61 800 000		
Pikaajalised laenud				
Laenud juriidilistelt isikutelt	4 665 000		4 665 000	
Laenud emettevõtetelt	23 575 000		23 575 000	
Pikaajalised laenud kokku	28 240 000		28 240 000	
Laenukohustused kokku	90 040 000	61 800 000	28 240 000	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2009	115 366 645	115 366 645
31.12.2008	115 157 431	115 157 431

AS Swedbank saadud laenu baasvaluuta on EURO

Laenu intressimäär seisuga 31.12.2009.a. 4,465%

Laenu tagasimaksmise tähtaeg 16.02.2011.a.

Emaettevõtetelt ja teistelt Eesti Vabariigi juriidilistelt isikutelt laenud saadud Eesti kroonides. Laenud saadud 12%-ga.

Swedbank AS laenu tagatiseks hüpoteek kinnistule asukohaga Suur-Jõe 54, Pärnus.

OÜ Kanpol Kinnisvara (reg.kood 10644543), OÜ Macropodus (reg.kood 10795740), OÜ LVM Arenduse (reg.kood 10458778), AS Vallikraavi Kinnisvara (reg.kood 10051688),

OÜ Tallinna Lihatoöstus (reg.kood 10844325), AS REC Varad (reg.kood 10680533) ja Metaltrade OÜ (reg.kood 11062783) garantiid.

Garantii saaja Swedbank AS.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	18 000	11 800
Muud võlad		
Laenukohustused		61 800 000
Viitvõlad-intressid		1 387 408
Võlg aruandvale isikule	526	444
Kokku võlad ja ettemaksed	18 526	63 199 652

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 387 408	1 387 408		
Kokku muud võlad	1 387 408	1 387 408		

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	0	2 205
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused		2 205

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Riiklikud ja kohalikud maksud	365 806	365 806
Muud	40 545	23 134
Kokku mitmesugused tegevuskulud	406 351	388 940

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingus Uusarenduse 2008.a. ja 2009.a. palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	114	22 638
Intressikulud	-7 489 739	
Intressikulu laenu delf	-7 489 739	
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 489 625	22 638

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Kanpol Kinnisvara, OÜ LVM Arenduse, OÜ Macropodus, AS Vallikraavi Kinnisvara, OÜ Tallinna Lihatööstus, AS REV Varad, OÜ Metaltrade
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	35 292 649	24 811 109
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 006 502	4 816 299

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	10 000	2 875
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna tööd pole tasustatud. Samuti pole tehtud muid soodustusi.

Seisuga 31.12.2008.a. laenukohustus emaettevõtetele 23575000 krooni, 2009.a. saadud täiendavalt laenu 11717649 krooni (s.h.intressid 4648825 krooni arvestatud laenu). Laenukohustus 31.12.2009.a. 35292649 krooni.

Seisuga 31.12.2008.a. intressikohustus emaettevõtetele 1236109 krooni. 2009.a. arvestatud intresse 3443466 krooni, tasutud intresse 30750 krooni. Arvestatud laenu

4648825 krooni. Intressikohustus seisuga 31.12.2009.a. 0 krooni.

Laenu saadud intressiga 12%

Seisuga 31.12.2008.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 4665000 krooni 2009.a. saadud laenu 3341502 krooni (s.h.intressid 741203 arvestatud laenu), laenukohustus seisuga 31.12.2009.a. on 8006502 krooni.

Seisuga 31.12.2008.a. intressikohustus 151299 krooni. 2009.a. arvestatud intresse 589904 krooni. Arvestatud laenu 741203 krooni, intressikohustus seisuga 31.12.2009.a. 0 krooni.

Laenu saadud intressiga 12%.

Aruande digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	21.06.2010
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	21.06.2010
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	21.06.2010
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	21.06.2010
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	22.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	598 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 892 530
Kokku	-7 294 034

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Jäätmete ja jääkide hulgikaubandus, taara ja pakendite kokkuost	46771	3446	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
Telefon	+372 4477005
Faks	+372 4477009
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee