

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Uusarenduse OÜ

registrikood: 11134301

tänavatalu nimi: Rüütli 41,

küla/alev/alevik/linn: Pärnu linn

postisihthumber: 80011

maakond: Pärnu maakond

telefon: +372 5046918

faks: +372 4477009

e-posti aadress: andres.sutt@lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

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

2010.a. jätkus 2008 alanud majanduslangus, mis aasta teises pooles peatus ning majandusele tervikuna möödus juba tõusu tähe all, mis siiski kinnisvaraarenduse valdkonnas veel märgata Pärnus ei olnud. 2010 alustati Pärnus kahe kinnisvaraarendusprojektiga, mille müügiperiood oli arvestades 2000-ndatel ettevõtetud arendusprojektide müükidest oluliselt pikem.

2010 aastaks oli arendusprojekt arendustegevuseks ette valmistatud, kuid ehitustöödega alustamine seisis majanduslanguse järgse turunõudluse vähesuses.

2010 tähtsamad sündmused olid ettevõtte jaoks pangalaenu refinantseerimine ning EAS-i taotluse esitamine kaasfinantseerimise saamiseks kallasraja ja paatide sildumisaala väljaehitamiseks. Praeguseks on selgunud, et finantseerimist ei saanud.

2011. aasta eesmärk on refinantseerida lühiajaline pangalaen pikajaliseks, kaasata lisaks olemasolevatele osanikele investoreid ning nende tingimuste täitumisel alustada projekti realiseerimisega.

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

Tegevjuhtkond tasu ei saanud.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2010.a.	2009.a.
Käibe ärirentaabilus (Arikasum/müügitulud*100)	-1345,39	-11691,96
Käibe puhasrentaabilus (Puhaskasum/müügitulud*100)	-91,88	-229,03
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	2,08	6294,11
Omakapitali kordaja (Omakapital/kohustused ja omakapital kokku)	0,07	0,15

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	57 110	0	2
Nõuded ja ettemaksed	430 746	292 055	3
Varud	116 312 588	116 312 588	5
Kokku käibevara	116 800 444	116 604 643	
Kokku varad	116 800 444	116 604 643	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	56 135 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	18 526	18 526	7
Kokku lühiajalised kohustused	56 153 526	18 526	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	52 177 926	99 434 151	6
Kokku pikaajalised kohustused	52 177 926	99 434 151	
Kokku kohustused	108 331 452	99 452 677	
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)	-7 294 034	598 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 682 974	-7 892 530	
Kokku omakapital	8 468 992	17 151 966	
Kokku kohustused ja omakapital	116 800 444	116 604 643	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	9 450	3 446	
Mitmesugused tegevuskulud	-136 589	-406 351	8
Ärikasum (-kahjum)	-127 139	-402 905	
Finantstulud ja -kulud	-8 555 835	-7 489 625	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 682 974	-7 892 530	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 682 974	-7 892 530	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-127 139	-402 905	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 009	332 011	
Varude muutus	0	-209 214	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	6 282	7
Laekunud intressid	48	114	10
Makstud intressid	-3 102 108	-3 335 820	10
Kokku rahavood äritegevusest	-3 221 190	-3 609 532	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 456 000	9 517 824	
Saadud laenude tagasimaksed	-31 000	-5 665 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-146 700	-278 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 278 300	3 574 824	
Kokku rahavood	57 110	-34 708	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	34 708	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	57 110	-34 708	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 110	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-8 682 974	-8 682 974
31.12.2010	60 000	24 380 000	6 000	-15 977 008	8 468 992

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. ja 2010.a.laenukulutuste kapitaliseerimine peatati.

Finantskohustused

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.
Finantskohutused 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hethel 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 (ematettevõtja ning ematettevõtjat 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 õiglasel 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)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	57 110	0
Kokku raha	57 110	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 675	13 684
Muud nõuded	425 071	278 371
Laenunõuded	424 700	278 000
Viitlaekumised	371	371
Kokku Nõuded ja ettemaksed	430 746	292 055

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 675	13 684
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 675	13 684

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	945 868	945 868
Lõpetamata toodang	115 366 645	115 366 645
Ettemaksed varude eest	75	75
Kokku varud	116 312 588	116 312 588

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	56 135 000	56 135 000			5,254	EURO	16.02.2011
Lühiajalised laenud kokku	56 135 000	56 135 000					
Pikaajalised võlakirjad							
Emaettevõtelt	42 356 695		42 356 695				
Juriidilistelt isikutelt	9 821 231		9 821 231				
Pikaajalised võlakirjad kokku	52 177 926		52 177 926				
Laenukohustused kokku	108 312 926	56 135 000	52 177 926				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank	56 135 000		56 135 000				
Emaettevõtelt	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2010	115 366 645	115 366 645
31.12.2009	115 366 645	115 366 645

AS Swedbank saadud laenu baasvaluuta on EURO

Laenu intressimäär seisuga 31.12.2010.a. 5,254%

Laenu tagasimaksmise tähtaeg 16.02.2011.a.

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

Garantii saaja Swedbank AS.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	18 000	18 000
Laenukohustused		
Viitvõlad-intressid		
Võlg aruandvale isikule	526	526
Kokku võlad ja ettemaksed	18 526	18 526

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	102 616	365 806
Muud	33 973	40 545
Kokku mitmesugused tegevuskulud	136 589	406 351

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingus Uusarenduse 2009.a. ja 2010.a.palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	48	114
Intressikulud	-8 555 883	-7 489 739
Intressikulu laenudelt	0	-7 489 739
Kokku finantstulud ja -kulud	-8 555 835	-7 489 625

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Kanpol Kinnisvara, OÜ LVM Arenduse, OÜ Macropodus, AS Vallikraavi Kinnisvara, OÜ Tallinna Lihatoöstus, AS REV Varad, OÜ Metaltrade
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		42 356 695		35 292 649
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	424 700	9 821 231	278 000	8 006 502

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

Seisuga 31.12.2010 laenukohustus emaettevõtetele 42356695 krooni.

Laenu saadud intressiga 12%

Seisuga 31.12.2010.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 9821231 krooni.

Laenu saadud intressiga 12%.

Sisuga 31.12.2010.a. laenukohustus MTÜ-le Kallasrada 424700 krooni.

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011.a. võttis Eesti Vabariik kasutusele euro, mis on ametlikuks arvestusvaluutaks.

See tähendab, et ettevõtted hakkavad oma jooksvat arvestust pidama eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR

Seisuga 31.12.2010 laenukohustus AS Swedbank 56 135 000 EEK.

Laenu tagastamise tähtaeg 16.02.2011.a.

Laenulepingu nr.05-218811-JI lisa 8 alusel pikendatud laenu tagastamise tähtaega 16.05.2013.a. Laenusumma tagasimaksete alguskuupäev 16.07.2011.a.

Intressimäär (%) aastas: Euro 6 kuu EURIBOR + 3,5%.

Laenu saaja on kohustatud tasuma pangale hiljemalt 22.06.2011.a. erakorralise maksena 270 000 EUR ja hiljemalt 16.05.2012. erakorralise maksena 270 000 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	22.06.2011
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	22.06.2011
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	22.06.2011
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	28.06.2011
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	29.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Uusarenduse OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Uusarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. See raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolu tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks auditiarvamusele.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Bilansis on kajastatud varude koosseisus kinnisvaraobjektid summas 115 366 645 krooni. Tulenevalt turutingimustest ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali kinnisvaraobjektide väärtuse kohta ja seetõttu ei ole meil võimalik anda hinnangut eelpoolnimetatud vara väärtuse kohta.

Arvamuse avaldamisest loobumine

Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks auditiarvamusele. Seega ei avalda me arvamust kaasatud Uusarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aino Allas

Vandeaudiitori number 198

A&P Projekt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 13

Papiniidu 5,80010 Pärnu, Eesti Vabariik

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO ALLAS	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 294 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 682 974
Kokku	-15 977 008

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Jäätmete ja jääkide hulgikaubandus, taara ja pakendite kokkuost	46771	9450	100.00%	Jah

Sidevahendid

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