

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Uusarenduse OÜ

registrikood: 11134301

tänava/talu nimi, Rüütli 41,
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn**maakond:** Pärnu maakond

postsihtnumber: 80011

telefon: +372 4477000, +372 4477005

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	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

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

2011.a. oli majanduses küll tunda olulist elavnemist, kuid Pärnu kinnisvaraarenduse valdkonnas see olulist mõju ei avaldanud, seda eelkõige uusarenduste osas.

2011 aastaks oli arendusprojekt arendustegevuseks ette valmistatud, kuid ehitustöödega alustamine seisis majanduslanguse järgse turunõudluse vähesuses.

2011 tähtsamad sündmused olid ettevõtte jaoks pangalaenu refinantseerimine lühiajalisest pikaajaliseks, tänu millele on hetkel laenukohustuse lõpptähtaeg 2013 a.

2011 a toimus muudatus ka ettevõtte omanikeringis. Nimelt müüs oktoobris OÜ Wenestrek reg nr 10458778) talle kuulunud OÜ Uusarenduse osa nimiväärtusega 3800.-krooni Tallinna Lihatööstuse OÜ'le (reg nr 10844325) ja osa nimiväärtusega 3700.- krooni Vallikraavi Kinnisvara OÜ'le (reg nr 10051688). Osade suhtes jäi kehtima 3 (kolme) aastane tagasiostuõigus.

2012. aasta eesmärk on kaasata lisaks olemasolevatele osanikele investoreid ning nende tingimuste täitumisel alustada projekti realiseerimisega.

Ettevõtte tegevuskulusid rahastatakse omanikelaenudega.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud ja tegevjuhtkond tasu ei saanud.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2011	2010
Müügitulu	0	604
Puhaskasum(-kahjum)	-401 815	-554 944
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	10,56	2,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	181	3 650	2
Nõuded ja ettemaksed	2 073	27 530	3,4
Varud	7 458 263	7 433 728	5
Kokku käibevara	7 460 517	7 464 908	
Kokku varad	7 460 517	7 464 908	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	436 578	3 587 680	6,12
Võlad ja ettemaksed	269 659	1 184	7
Kokku lühiajalised kohustused	706 237	3 588 864	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 614 828	3 334 777	6,12
Kokku pikaajalised kohustused	6 614 828	3 334 777	
Kokku kohustused	7 321 065	6 923 641	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	
Ülekurss	1 558 166	1 558 166	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 021 117	-466 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-401 815	-554 943	
Kokku omakapital	139 452	541 267	
Kokku kohustused ja omakapital	7 460 517	7 464 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	604	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 530	-8 730	8
Muud ärikulud	-4 077	0	10
Ärikasum (kahjum)	-14 607	-8 126	
Finantstulud ja -kulud	-387 208	-546 817	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-401 815	-554 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-401 815	-554 943	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-14 607	-8 126	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 686	512	3,4
Varude muutus	-24 535	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 972	0	7
Laekunud intressid	1	3	
Makstud intressid	-207 920	-198 261	11
Kokku rahavood äritegevusest	-246 775	-205 872	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-2 303	0	3
Antud laenude tagasimaksed	29 446	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	27 143	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	622 890	220 879	6
Saadud laenude tagasimaksed	-406 727	-1 981	6
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-9 376	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	216 163	209 522	
Kokku rahavood	-3 469	3 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 650	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 469	3 650	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	181	3 650	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 835	1 558 166	383	-466 174	1 096 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-554 943	-554 943
31.12.2010	3 835	1 558 166	383	-1 021 117	541 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-401 815	-401 815
31.12.2011	3 835	1 558 166	383	-1 422 932	139 452

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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Uusarenduse OÜ sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2010/2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kasjastatakse arveduskonto jääki.

Rahavoogude aruanne on koostatud 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.

Varude kirjel kajastatakse arendusobjekti soetusmaksumus koos arenduseks võetud laenudelt makstavate intressidega. Alates 2009.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 maksmisega 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 (emettevõtja ning emettevõtjat 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 õiglases 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	181	3 650
Kokku raha	181	3 650

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 073	363	4
Muud nõuded	0	27 167	
Laenunõuded	0	27 143	
Viitlaekumised	0	24	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 073	27 530	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 073	363
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 073	363

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	60 452	60 452
Lõpetamata toodang	7 397 811	7 373 272
Ettemaksed varude eest	0	4
Kokku varud	7 458 263	7 433 728

Ettevõtte omandas 2011 aastal arendusuobjekti Junga tn 23 Pärnu projektdokumentatsiooni, mida kajastatakse käesolevas aruandes varude koosseisus summas 24 539.-

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	3 234 391	436 578	2 797 813		Euro 6 kuu euribor+3,5%	EUR	16.05.2013	
Emaettevõtetelt	3 054 822		3 054 822		5%	EUR		12
Juriidilistelt isikutelt	762 193		762 193		5%	EUR		12
Pikaajalised laenud kokku	7 051 406	436 578	6 614 828					
Laenukohustused kokku	7 051 406	436 578	6 614 828					

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	3 587 680	3 587 680			5,254	EURO	16.02.2011	
Lühiajalised laenud kokku	3 587 680	3 587 680						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtetelt	2 707 086		2 707 086		12%	EUR		12
Juriidilistelt isikutelt	627 691		627 691		12%	EUR		12
Pikaajalised laenud kokku	3 334 777		3 334 777					
Laenukohustused kokku	6 922 457	3 587 680	3 334 777					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	7 373 272	7 373 272
Kokku	7 373 272	7 373 272

2010 a majandusaasta aruandes olid pikaajalised laenud emettevõtetelt ning juriidilistelt isikutelt ekslikult näidatud real pikaajalised võlakirjad.

Käesolevas aruandes on korrigeeritud ja viidud vastavusse lepingutega 2010 a näitajaid ning kajastatud pikaajaliste laenude all.

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

OÜ Kanpol Kinnisvara (reg.kood 10644543), OÜ Macropodus (reg.kood 10795740), 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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	3 122	1 150
Viitvõlad-intressid	266 503	0
Võlg aruandvale isikule	34	34
Kokku võlad ja ettemaksed	269 659	1 184

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 559	6 559
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4	0
Muud	3 967	2 171
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 530	8 730

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Uusarenduse 2010.a. ja 2011.a.palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 071
Muud	6
Kokku muud ärikulud	4 077

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1	3
Intressitulu hoiustelt	1	3
Intressikulud	-387 209	-546 820
Intressikulu laenudelt	-387 209	-546 820
Kokku finantstulud ja -kulud	-387 208	-546 817

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Kanpol Kinnisvara, 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

	31.12.2011	31.12.2010	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	3 286 571		2 707 086
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	796 947	27 143	627 691

	2011
	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 538

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

Seisuga 31.12.2011 laenukohustus emaettevõtetele 3 054 822.- ja intressikohustus 231 749.- Laenud saadud intressiga 5%

Seisuga 31.12.2011.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 762 193.- eurot ja intressikohustus 34 754.- eurot.

Laenud saadud intressiga 5%.

Seisuga 01.01.2011 oli ettevõttel laenuõue MTÜ'le Kallasrada summas 27 143.-eurot, millele lisandus 2011 täiendav nõue 2303.-

eurot. Vastavalt pooltevahelisele kokkuleppele laenu ei tagastatud rahas vaid tasaarveldati arendusobjekti Junga tn 23

Pärnu projektdokumentatsiooni müügiga summas 29 446.- eurot (koos käibemaksuga). Junga tn 23 Pärnu projektdokumentatsiooni

kajastatakse käesolevas aruandes varude koosseisus summas 24 539.-

Aruande digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	23.05.2012
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	23.05.2012
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	24.05.2012
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	24.05.2012
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	28.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Uusarenduse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Uusarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11, 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). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Uusarenduse OÜ bilansis seisuga 31.12.2011.a. on varude real kajastatud arendusprojekt endine "Maseko" territoorium väärtuses 7,3 miljonit eurot. Samade varade kohta on AS Pindi Kinnisvara andnud 05.05.2011 eksperthinnangu nr. 110505-11261-461, milles on varade väärtuseks 3,668 miljonit eurot. Meie arvates võivad varud olla ülehinnatud kuni 3,7 miljonit eurot.

Seotud osapoolte lisas on osanikke ekslikult nimetatud emaeettevõteteks, tegelikult pole ettevõtteel emaeettevõtet, vaid on osanikud, kes ei oma keegi kontrollosalust.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Uusarenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et tegvuseruandes on toodud osanike lubadus finantseerida ettevõtte tegevuse jätkuvust oma vahenditest, mis on oluline ettevõtte tegevuse jätkumisele. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kalle Lahe

Vandeaudiitori number 55

Audiitorfirma KLEA OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 18

Pärnu

25.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE LAHE	Vandeaudiitor	25.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 021 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-401 815
Kokku	-1 422 932

Sidevahendid

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