

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Uusarenduse OÜ

registrikood: 11134301

tänava/talu nimi, Rüütli tn 41

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80011

telefon: +372 6030704

e-posti aadress: merike@ulemistearimaja.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 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte on algatanud uue detailplaneeringu, kuna aastaid tagasi, majandustõusu ajal tehtud detailplaneering ei vasta tänastele ootustele ja vajadustele. Detailplaneeringut ei ole käesoleva majandusaasta koostamise hetkeks kehtestatud, ettevõtte juhtkonna hinnangul jõutakse selleni lähima paari aasta jooksul.

Uus planeering vähendab hoonestuse mahtu ligemale neljandiku võrra. Enamik kortereid peaks tulema kahe-kolmetoalised ning ootel detailplaneering võimaldab elurajooni etapiti hoonestada. Pärnu kinnisvaraturu elavnemine kahel viimasel aastal, annab kinnitust, et nõudlus jõeäärsete elamispindade vastu on olemas. Alale lisab väärtus eelkõige just Pärnu jõe vasakkalda väljaarendamisele ning uute elamute ja -arenduste rajamine lähikonda.

Käesoleva majandusaasta lõpuks ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele, st osaühingu netovara oli vähem kui pool osakapitali. Selle olukorra lahendamiseks otustasid osanikud 13.02.2018 osakapitali suurendada selliselt, et peale suurendamist on ettevõtte osakapital 102 000 eurot ja ülekurs 3 709 766 eurot. Osakapitali suurendamine toimus mitterahalise sissemakse teel osanike poolt antud laenude arvelt. Tartu maakohtu registriosakonnas tehti sellekohane kanne 21.02.2018

Ettevõtte tegevuskulused rahastatakse omanikelaenudega ja maa-alal olnud hoonte lammutamisest tekkinud purustatud ehitusjäätmete müügist täitematerjalina.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud ja tegevjuhtkond tasu ei saanud.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2017	2016
Müügitulu	0	4536
Puhaskasum(-kahjum)	-242 180	-238 836
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	2,11	5,62

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	452	5 411	2
Nõuded ja ettemaksed	20	284	3,5
Varud	7 452 167	7 452 167	4
Kokku käibevarad	7 452 639	7 457 862	
Kokku varad	7 452 639	7 457 862	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 240 453	170 400	6,13
Võlad ja ettemaksed	120	120	5,7
Kokku lühiajalised kohustised	2 240 573	170 520	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 048 541	6 018 613	6,13
Võlad ja ettemaksed	1 294 408	1 157 432	13
Kokku pikaajalised kohustised	5 342 949	7 176 045	
Kokku kohustised	7 583 522	7 346 565	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	101 000	101 000	
Ülekurss	2 960 766	2 960 766	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 950 852	-2 712 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-242 180	-238 836	
Kokku omakapital	-130 883	111 297	
Kokku kohustised ja omakapital	7 452 639	7 457 862	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	0	4 536	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 899	9
Mitmesugused tegevuskulud	-10 504	-11 484	10
Muud ärikulud	-84	-168	12
Ärikasum (kahjum)	-10 588	-10 015	
Intressikulud	-231 592	-228 821	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-242 180	-238 836	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-242 180	-238 836	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 588	-10 015	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	264	-177	3,5
Varude muutus	0	2 899	4
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-10 324	-7 292	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	270 381	268 796	6
Saadud laenude tagasimaksed	-170 400	-170 400	6
Makstud intressid	-94 616	-98 226	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 365	170	
Kokku rahavood	-4 959	-7 122	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 411	12 533	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 959	-7 122	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	452	5 411	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	100 000	1 961 766	383	-2 712 016	-649 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-238 836	-238 836
Emiteeritud osakapital	1 000	999 000			1 000 000
31.12.2016	101 000	2 960 766	383	-2 950 852	111 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-242 180	-242 180
31.12.2017	101 000	2 960 766	383	-3 193 032	-130 883

Käesolevast aruandest nähtub, et ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st osaühingu netovara oli vähem kui pool osakapitali.

Osanikud otsustasid 13.02.2018 osaühingu osakapitali suurendada selliselt, et peale suurendamist on osaühingu osakapital 102 000 eurot. Osakapitali suurendamine toimub mitterahalise sissemakse teel. Mitterahalise sissemaksiks oli osanike poolt antud laenud ning osad emiteeritakse ülekursiga, 1000 eurose osakapitali ülekurs oli 749 000 eurot. Osaühing on registreeritud Eesti Väärtpaberite keskregistris.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Uusarenduse raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

Aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja -lähenditena kajastatakse 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.

Varude kirjel kajastatakse arendusobjekti soetusmaksumus koos arenduseks võetud laenudelt makstavate intressidega. Alates 2009.a.laenukulutuste kapitaliseerimine peatatud ja laenuintressid kajastuvad perioodi kuludes.

Finantskohustised

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.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide arvestamisel rakendatakse tulumaksu maksumäära 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Uusarenduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.
- osanikud

Bilansijärgsete sündmuste lisa esitatakse juhul kui on esineb sündmuseid, mille kajastamine on juhtkonna hinnangul oluline.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	452	5 411
Kokku raha	452	5 411

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	283	283	5
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	284	284	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	38 511	38 511
Lõpetamata toodang	7 413 656	7 413 656
Kokku varud	7 452 167	7 452 167

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	20	20
Ettemaksukonto jääk		263
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	283

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	2 240 453	2 240 453			Euro 6 kuu euribor+4%	EUR	18.03.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 240 453	2 240 453					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	4 041 351		4 041 351		3,5%	EUR	
Juriidilistelt isikutelt	7 190		7 190		3,5%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	4 048 541		4 048 541				
Laenukohustised kokku	6 288 994	2 240 453	4 048 541				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 410 853	170 400	2 240 453		Euro 6 kuu euribor+4%	EUR	18.03.2018
Laenud osanikelt	3 770 970		3 770 970		3,5%	EUR	
Juriidilistelt isikutelt	7 190		7 190		3,5%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	6 189 013	170 400	6 018 613				
Laenukohustised kokku	6 189 013	170 400	6 018 613				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	7 389 118	7 389 118
Kokku	7 389 118	7 389 118

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)garantiid.

Garantii saaja Swedbank AS.

Swedbank AS laenulepingu tähtaeg saabub 18.03.2018. Ettevõtte juhtkond soovib laenulepingu tähtaeg pikendada ning selleks peetakse finantsasutusega läbirääkimise kokkuleppe sõlmimiseks

Omanike poolt antud laenude osas on laenulepingus kokkulepitud, et laen makstakse tagasi kolme kuu jooksul alates arendusobjekti realiseerimisest. Kinnisvaraarendusprojekt loetakse realiseerunuks, kui arendaja on kinnisvara-arendusprojekti hoonestanud vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja kinnitatud ehitusprojektile ja püstitatud ehitised (korteriomandid) müünud või müünud arendusobjekti jagamise teel tekkinud kinnistud.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	120	120	
Muud võlad	1 294 408		1 294 408
Intressivõlad	1 294 408		1 294 408
Kokku võlad ja ettemaksed	1 294 528	120	1 294 408

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	120	120	
Muud võlad	1 157 432		1 157 432
Intressivõlad	1 157 432		1 157 432
Kokku võlad ja ettemaksed	1 157 552	120	1 157 432

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	4 536
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	4 536
Kokku müügitulu	0	4 536
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusjäätmete müük	0	4 536
Kokku müügitulu	0	4 536

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	0	2 899
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	2 899

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 206	8 206
Muud	2 298	3 278
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 504	11 484

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Uusarenduse 2017 a. palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	84	168
Kokku muud ärikulud	84	168

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 335 113	4 928 008
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 836	7 584

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sidusettevõtjad	270 381	3,5%	EUR

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sidusettevõtjad	256 494	3,5%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 302	3,5%	EUR

Seotud osapoolteks loetakse: OÜ Kanpol Kinnisvara, OÜ Macropodus, AS Vallikraavi Kinnisvara, OÜ Tallinna Lihatoöstus. Tegev- ja kõrgema juhtkonna tööd pole tasustatud. Samuti pole tehtud muid soodustusi, kõik tehingud on tehtud turutingimustel.

Seisuga 31.12.2017 laenukohustus osanikele 4 041 351.- ja intressikohustus 1 293 762.-Laenud saadud intressiga 3,5%

Seisuga 31.12.2017.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 7190.- eurot ja intressikohustus 646.- eurot. Laenud saadud intressiga 3,5%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2018

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	20.06.2018
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	26.06.2018
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	26.06.2018
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	22.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Uusarenduse OÜ osanikele

Meid telliti auditeerima Uusarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. See raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, 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

Uusarenduse OÜ bilansis seisuga 31.12.2017 on varude real on kajastatud kinnisvara arendusprojekt summas 7413656 eurot. Samade varade kohta on AS Pindi Kinnisvara andnud 05.05.2011 eksperthinnangu nr. 110505-11261-461, milles on varade väärtust hinnatud oluliselt madalamaks. Käesolevaks ajaks ei ole ettevõtte juhatus tellinud uut projekti väärtuse hindamist sõltumatutelt hindajatelt. Arendusprojekti väärtus moodustab kogu varade mahust 99,4% ja seetõttu on see aruannet läbiv ja tingib meie arvamuse avaldamisest loobumise.

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/

Kalle Lahe

Vandeaudiitori number 55

Osaühing Audiitorfirma Klea

Audiitorettevõtja tegevusloa number 18

Rüütli tn 51, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, 80010

22.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE LAHE	Vandeaudiitor	22.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 950 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-242 180
Kokku	-3 193 032

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477000
E-posti aadress	merike@ulemistearimaja.ee