

59803
update

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 09.september 2005.a.

Aruandeaasta lõpp: 31.detsember 2006.a.

Ärinimi: **UUSARENDUSE OSAÜHING**

Registrikood: 11134301

Aadress: Rütli tn.38
Pärnu linn 80011
Eesti Vabariik

Telefon 372-4477005
Faks 372-4477009

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne (skeem 1)	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad:	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9-10
Lisa 2. Raha	10
Lisa 3. Maksud	10
Lisa 4. Varud	10
Lisa 5. Lühi- ja pikaajalised laenu- ja liisingukohustused	11
Lisa 6. Omakapital	11-12
Lisa 7. Laenude tagatised ja panditud vara	12
Lisa 8. Tehingud seotud osapooltega	12
Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele	13



Andres Sutt
Juhatuse liige

TEGEVUARUANNE

Uusarenduse osaühing asutati 09.september 2005.a.

2006. majandusaastal osaühingul müügitulu puudus, kuna soetatud kinnistul alles alustasime arendustegevusega.

Majandusaasta peamiseks tegevuseks oli 2005. aasta lõpus omandatud Suur-Jõe tn.54 ja Suur-Jõe 54B kinnistute väljaarendamise alustamine. Kinnistud asuvad Pärnu kesklinna piirkonnas Pärnu jõe kaldal endise AS Maseko kalatööstuse territooriumil. Eesmärgiks on kujundada piirkond soovitud elumupiirkonnaks ning arendada välja üle 100000 m² büroo-, äri-, ühiskondlikku- ja elamispinda. Lisaks luua jõekaldale ca 80 kaatrile väikesadam.

2006.a. viidi läbi suunatud konkurss planeerija leidmiseks ning laekunud konkursitöödest valiti välja Oü Kavakava võidutöö. Vastavalt sõlmitud lepingule koostab oü Kavakava piirkonna detailplaneeringu ning on võimalik hilisem hoonete arhitektuurse osa projekteerija.

2006.a. alustati olemasoleva kalatehase hoonete lammutamisega, mis peaksid lõpule jõudma 2007.a. esimese kvartali lõpuks.

2007.a. on plaanis viia detailplaneering lõpule ning jõuda selle kehtestamiseni Pärnu Linnavolikogus. Samuti on kavas alustada infrastruktuuri projekteerimise ning väljaehitamisega.

2006.a. oli Eesti majanduses ja eriti kinnisvaraturul väga edukas. Uued kinnisvaraprojektid leidsid ostjad väga kiiresti ja keskmine hinnatõus valdkonnas oli hinnaguliselt 20-50% olenevalt otstarbest.

Käesolevat majandusaastat iseloomustab viimase kahe-kolme aasta trendi muutus, mis väljenduvad järgmistes puhktides:

1. Jätkub 2006. aasta lõpus alanud intresside tõus, mis viib nõudluse vähenemisele ja hindade stabiliseerumisele.
2. Pangad on karmistanud oma laenuitingimusi, mis samuti jahutab turgu.
3. Eelmsiel aastal alanud ehitus- ja projekteermishindade tõus jätkub.

2006.a. osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud, tegevjuhtkond tasu ei saanud.

2006.a. toimus osaühingu osakapitali suurendamine 20000 krooni võrra selliselt, et osaühingu osakapital on peale suurendamist 60000 krooni. Osakapitali suurendamine toimus mitterahalise sissemakse teel, mille väärtuse hindamist kontrollis audiitor A.Allas. Mitterahaliseks sissemakseks oli osanike poolt antud laenuid ning osad emiteeriti ülekursiga. 20000 kroonise osakapitali ülekurss on 24 380 000 krooni.

Uusarenduse OÜ on registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris.

Andres Sutt
Juhatuse liige



JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 Uusarenduse osaühingu 2006.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arevestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Uusarenduse osaühing on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



.....
Margus Kangur
Juhatus liige

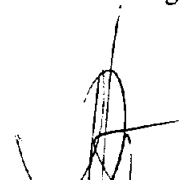
.....
Toomas Kõuhkna
Juhatus liige



.....
Indrek Rentel
Juhatus liige



.....
Arved Soovik
Juhatsue liige



.....
Andres Sutt
Juhatsue liige

28.02.2007.a.

BILANSS

	Lisa	31.12.2006.a.	09.09.2005.a.
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	1 580 619	40 000
Muud lühiajalised nõuded		284	-
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed	3	190 284	-
Tulevaste perioodide kulud		818	-
Kokku		191 102	-
Varud			
Lõpetamata kinnisvaraarendus	4	104 883 074	-
Ettemaksed tarnijatele	4	85 640	-
Kokku		104 968 714	-
VARAD KOKKU		106 740 719	40 000
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste kohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5	17 000 000	-
Võlad tarnijatele		41 891	-
Lühiajalised kohustused kokku		17 041 891	-
Pikaajalised kohustused			
Laenud	5	41 900 000	-
Liisingukohustus	5	16 000 000	-
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emaettevõtetele	5	7 600 000	-
Pikaajalised kohustused kokku		65 500 000	-
KOHUSTUSED KOKKU		82 541 891	-
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	6	60 000	
Ülekurss	6	24 380 000	-
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-241 172	-
OMAKAPITAL KOKKU		24 198 828	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		106 740 719	40 000

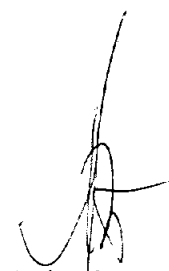
Andres Sutt
Juhatuse liige



KASUMIARUANNE

Lisa 09.09.2005.a. – 31.12.2006.a.

Mitmesugused tegevukulud	-223 658
Ärikasum (-kahjum)	- 223 658
Finantstulud ja –kulud	
Intressitulu	2 234
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest	-19 748
Finantstulud ja –kulud kokku	-17 514
Kasum (-kahjum) majandustegevusest	-241 172
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-241 172



Andres Sutt
Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	2006.a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		-223 658
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-191 386
Varude muutus	3	-104 968 714
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		33 041 891
Saadud intressid		2 234
Kokku rahavood äritegevusest		-72 339 633
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5	71 900 000
Osade emiteerimine	6	2 000 000
Kokku rahavood finantseerimisest		73 900 000
Rahavood kokku		1 560 367
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 560 367
Valuutakursi muutuste mõju		-19 748
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 580 619



Andres Sutt
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 09.09.2005.a.	40 000		-	40 000
Emiteeritud osakpatal	20 000	24 380 000	-	24 400 000
Aruandeaasta kahjum	-	-	-241 172	-241 172
Saldo 31.12.2006.a.	60 000	24 380 000	-241 172	24 198 828

Vt.lisa 6

Andres Sutt
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.

Uusarenduse OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Uusarenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimise rahavooguseks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusga seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Andres Sutt
Juhatuse liige



Seotud osapooled

Uusarenduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
-

Varud

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

Varude kirjel kajastatakse arendusobjekti soetusmaksumuses .

Lisa 2	Raha	31.12.2006	09.09.2005
Pangakonto		1 580 619	40 000

Lisa 3	Maksud	31.12.2006	09.09.2005
Käibemaksu ettemaks		190 284	-

Lisa 4	Varud	31.12.2006	09.09.2005
Arendusobjekt		104 883 074	-
Ettemaksed tarnijatele		85 640	-
Kokku		104 968 714	-



Andres Sutt
Juhatuse liige

Lisa 5 Lühi- ja pikaajalised laenu- ja liisingukohustused

	Saldo 31.12.2006	<u>Tagasi maksta</u> 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Võlakohustused				
AS Hansa Liising	33 000 000	17 000 000	16 000 000	20.12.2008
Laen AS Hansapank	41 900 000	-	41 900 000	16.12.2008
Laenud emaettevõtetelt	7 600 000	-	7 600 000	31.12.2008

AS Hansapank laenulimiit 1 917 349,46 Eurot.

Laenu intressimäär lepingu sõlmimisel aastas – Euro 6 kuu EURIBOR + 1,3%

EURIBOR lepingu sõlmimisel 2,584 %. Intressi maksete alguskuupäev 16.01.2006.a.

Laenusumma tagastatakse ühekordse maksena tagastamise lõpptähtpäeval.

Emaettevõtetelt saadud laenude laenuintress on alates 01.01.2007.a. 4%

Lisa 6. Omakapital

	31.12.2006.	09.09.2005
Osakapital	60 000	40 000

2006.aastal toimunud osakapitali suurendamise käigus emiteeriti viis uut osa millest kolm osa - nimiväärtusega 5 000 krooni ja kaks osa -nimiväärtusega 2 500 krooni, ning seega suurendati osakapitali 20 000 võrra.

Osad emiteeriti ülekursiga selliselt, et osa eest nimiväärtusega 5 000 krooni tasuti 6 100 000 krooni, millest ülekurss on 6 095 000 krooni ja osa eest nimiväärtusega 2 500 krooni, tasuti 3 050 000 krooni, millest ülekurss on 3 047 500 krooni.

Osade eest tasuti rahaliste ja mitterahaliste sissemaksetega. Mitterahaliste sissemaksete esemeteks on omanike poolt antud laenud summas 22 400 000 krooni, s.h.

- LVM ARENDUSE OÜ	5 600 000
- MACROPODUS OÜ	5 600 000
- KANPOL KINNISVARA OÜ	5 600 000
- VALLIKRAAVI KINNISVARA OÜ	5 600 000

Mitterahalise sissemakse esemeks oleva vara väärtust hindas juhatus ja kontrollis audiitor.

Andres Sutt
Juhatuses liige



Rahalise sissemakse suuruseks on 5 000 kroonise nimiväärtusega osa eest 500 000 krooni ja 2 500 kroonise nimiväärtusega osa eest 250 000 krooni.
Kokku tasuti rahalisi sissemakseid 1 980 000 krooni.

Peale uute osade emiteerimist on osanikele kuuluvate UUSARENDUSE OÜ osade arv ja nimiväärtus järgmine:

- kom osa nimiväärtusega 15 000 krooni
- kaks osa nimiväärtusega 7 500 krooni.

Lisa 7 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Hansapank laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Suur-Jõe 54, Pärnus. OÜ Kanpol Kinnisvara (reg.kood 10644543), OÜ LVM Arenduse (reg.kood 10458778), OÜ Macropodus (reg.kood 10795740) ja AS Vallikraavi Kinnisvara (reg.kood 10051688) garantiid. Garantii saaja AS Hansa Liising.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

Saadud emattevõtelt laenu 7 600 000 krooni, seisuga 31.12.2006.a. tagasi maksmata. Laenuintress alates 01.01.2007 on 4%
Juhatusel liikmega seotud firmalt ostetud teenuseid kokku 424 800 eest, sellest tasumata seisuga 31.12.2006.a. 35 400 krooni.
Teenused osutatud turuhinnas.

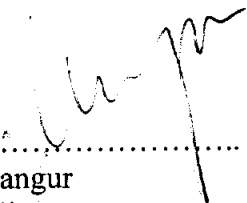
Andres Sutt
Juhatusel liige



Juhatuse allkirjad 2006.a majandusaasta aruandele

UUSARENDUSE OÜ 2006.a majandusaasta aruanne on koostatud 28.veebruaril 2007.a.

Aruanne on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt *15. juuni*2007 .a.



.....
Margus Kangur
Juhatuse liige



.....
Arved Soovik
Juhatuse liige



.....
Toomas Kõuhkna
Juhatuse liige



.....
Andres Sutt
Juhatuse liige



.....
Indrek Rentel
Juhatuse liige