

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Uusarenduse OÜ

registrikood: 11134301

tänavatalu nimi, Rüütli 41,
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80011

telefon: +372 4477000

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 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenukohustused	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.

Viimased paar aastat on toonud kinnisvaraarendusse elavnemise märke ning on tekkinud nõudlus uute korterite vastu. Nimetatud asjaolu annab ettevõttele julgust, mõneks aastaks peatud projektiga, uuesti tegelema hakata.

Ettevõtte on algatanud uue detailplaneeringu, kuna aastaid tagasi, majandustõusu ajal tehtud detailplaneering ei vasta tänastele ootustele ja vajadustele. Detailplaneeringu kehtestamiseni oli plaanis jõuda 2014 aastal, kuid kahjuks lükkub see 2015 aastasse. Uus planeering vähendab hoonestuse mahtu ligemale neljandiku võrra. Enamik kortereid peaks tulema kahe-kolmetoalised ning ootel detailplaneering võimaldab elurajooni etapiti hoonestada.

Samuti annab olulist lisaväärtust Pärnu jõe vasakkalda väljaarendamine, seda just rahvale ala kättesaadavaks tegemist kergliiklustee näol.

Käesolevast aruandest nähtub, et ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st osaühingu netovara oli vähem kui pool osakapitali. Ettevõtte juhtkond tegeleb nimetatud probleemiga ning ettevalmistamisel on kokkulepe osakapitali suurendamiseks tingimustel, kus osaühing laseb osad välja ülekursiga. Osanikud tasuvad omandatavate osade eest mitterahalise sissemaksega, kus mitterahalise sissemakse esemeks on laenu tagasinõuded, mis tulenevadpooltevahelistest laenulepingutest.

Ettevõtte tegevuskulusid rahastatakse omanikelaenudega, arendusobjekti maa-ala väljarentimisena ladustusplatsina ning 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:

	2014	2013
Müügitulu	4 667	15 626
Puhaskasum(-kahjum)	-323 868	-323 492
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	7,14	2,57

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 827	5 815	2
Nõuded ja ettemaksed	0	480	3
Varud	7 464 980	7 453 274	4
Kokku käibevara	7 470 807	7 459 569	
Kokku varad	7 470 807	7 459 569	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	170 400	2 906 753	6
Võlad ja ettemaksed	2 640	122	5,7
Kokku lühiajalised kohustused	173 040	2 906 875	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 817 758	3 953 069	6
Võlad ja ettemaksed	873 714	669 462	7
Kokku pikaajalised kohustused	7 691 472	4 622 531	
Kokku kohustused	7 864 512	7 529 406	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Ülekurss	1 961 766	1 961 766	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 131 986	-1 808 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-323 868	-323 492	
Kokku omakapital	-393 705	-69 837	
Kokku kohustused ja omakapital	7 470 807	7 459 569	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	4 667	15 626	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-779	-6 152	9
Mitmesugused tegevuskulud	-12 064	-13 029	10
Muud ärikulud	-338	-143	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	-8 514	-3 698	
Intressikulud	-315 354	-319 794	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-323 868	-323 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-323 868	-323 492	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 514	-3 698	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	480	717	3
Varude muutus	-11 706	5 348	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 518	-279	5,7
Kokku rahavood äritegevusest	-17 222	2 088	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	290 121	277 993	6
Saadud laenude tagasimaksed	-161 785	-161 056	6
Makstud intressid	-111 102	-115 831	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	17 234	1 106	
Kokku rahavood	12	3 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 815	2 621	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12	3 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 827	5 815	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 835	1 558 166	383	-1 808 729	-246 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-323 492	-323 492
Emiteeritud osakapital	96 400	403 600			500 000
Muud muutused omakapitalis	-235			235	0
31.12.2013	100 000	1 961 766	383	-2 131 986	-69 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-323 868	-323 868
31.12.2014	100 000	1 961 766	383	-2 455 854	-393 705

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.

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. 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. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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.

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.
- osanikud

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto	5 827	5 815
Kokku raha	5 827	5 815

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	480	480
Ostjatelt laekumata arved	480	480
Kokku nõuded ja ettemaksed	480	480

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	51 324	51 618
Lõpetamata toodang	7 413 656	7 401 656
Kokku varud	7 464 980	7 453 274

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	20	71
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	71

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 751 653	170 400	2 581 253		Euro 6 kuu euribor+3,5%	EUR	18.03.2016
Laenud osanikelt	3 222 571		3 222 571		5%	EUR	
Juriidilistelt isikutelt	1 013 934		1 013 934		5%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	6 988 158	170 400	6 817 758				
Laenukohustused kokku	6 988 158	170 400	6 817 758				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	2 906 753	2 906 753			Euro 6 kuu euribor+3,5%	EUR	17.09.2014
Lühiajalised laenud kokku	2 906 753	2 906 753					
Pikaajalised laenud							
Laenud osanikelt	3 019 954		3 019 954		5%	EUR	
Juriidilistelt isikutelt	933 115		933 115		5%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	3 953 069		3 953 069				
Laenukohustused kokku	6 859 822	2 906 753	3 953 069				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	7 389 118	7 377 118
Kokku	7 389 118	7 377 118

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.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	120	120		
Maksuvõlad	20	20		5
Muud võlad	873 714		873 714	
Intressivõlad	873 714		873 714	
Saadud ettemaksed	2 500	2 500		
Muud saadud ettemaksed	2 500	2 500		
Kokku võlad ja ettemaksed	876 354	2 640	873 714	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	51	51		
Maksuvõlad	71	71		5
Muud võlad	669 462		669 462	
Intressivõlad	669 462		669 462	
Kokku võlad ja ettemaksed	669 584	122	669 462	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 667	15 626
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 667	15 626
Kokku müügitulu	4 667	15 626
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üür	4 208	6 000
Ehitusjäätmete müük	459	9 626
Kokku müügitulu	4 667	15 626

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	294	6 152
Muud	485	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	779	6 152

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 398	9 413
Muud	2 666	3 616
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 064	13 029

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Uusarenduse 2014 a. palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	338	143
Kokku muud ärikulud	338	143

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	3 928 043	3 569 752
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 182 176	1 052 779

2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	202 617	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 504	6 685

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	199 808	500 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 185	

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 31.12.2014 laenukohustus osanikele 3 222 571.- ja intressikohustus 705 472.-Laenud saadud intressiga 5%

Seisuga 31.12.2014.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 1 013 934.- eurot ja intressikohustus 168 242.- eurot. Laenud saadud intressiga 5%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2015

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	19.05.2015
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	04.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Uusarenduse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Uusarenduse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 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). 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 arv näitajate 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 märkus(te)ga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Uusarenduse OÜ bilansis seisuga 31.12.2014.a. on varude real kajastatud arendusprojekt endine "Maseko" territoorium väärtuses 7,413 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. Käesolevaks ajaks ei ole ettevõtte juhatus tellinud uut projekti väärtuse hindamist sõltumatutelt hindajatelt. Meie arvates võivad varud olla ülehinnatud kuni 3,745 miljonit eurot.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Uusarenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele ja tegevusaruandes toodud probleemi lahendusele. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kalle Lahe

Vandeaudiitori number 55

Audiitorfirma KLEA OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 18

Rüütli 51 80010 Pärnu

05.05.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE LAHE	Vandeaudiitor	05.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 131 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-323 868
Kokku	-2 455 854

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4208	90.16%	Jah
Sorteeritud materjali taaskasutusele võtmine	38321	459	9.84%	Ei

Sidevahendid

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