

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 4477000

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 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

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. 2018 a tegi ettevõtte kulutusi 21927.- euro väärtuses detailplaneeringu koostamiseks, -eskiiside ja tehingiliste tingimuste eest. Uus planeering vähendab hoonestuse mahtu ligemale neljandiku võrra. Enamik kortereid peaks tulema kahe-kolmetoalised ning ootel detailplaneering võimaldab elurajooni etapiti hoonestada. Pärnu kinnisvaraturu elavnemine, 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.

2017 a majandusaasta lõpuks ei vastanud 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 maakohu registriosakonnas tehti sellekohane kanne 21.02.2018

Ettevõtte tegevuskulusid rahastatakse omanikelaenudega ja võimalusel teenitakse tulu maa-alal olnud hoonte lammutamisest tekkinud purustatud ehitusjäätmete müügist täitematerjalina.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud ja tegevjuhtkond tasu ei saanud.
2018 a toimus muutus ka ettevõtte juhatuse liikmete hulgas.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2018	2017
Müügitulu	0	0
Puhaskasum(-kahjum)	-268 106	-242 180
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	21,73	2,11

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 732	452	2
Nõuded ja ettemaksed	62	20	3,5
Varud	7 474 094	7 452 167	4
Kokku käibevarad	7 478 888	7 452 639	
Kokku varad	7 478 888	7 452 639	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	170 400	2 240 453	6,12
Võlad ja ettemaksed	120	120	5,7
Kokku lühiajalised kohustised	170 520	2 240 573	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 783 677	4 048 541	6,12
Võlad ja ettemaksed	173 680	1 294 408	
Kokku pikaajalised kohustised	6 957 357	5 342 949	
Kokku kohustised	7 127 877	7 583 522	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	102 000	101 000	
Ülekurss	3 709 766	2 960 766	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 193 032	-2 950 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-268 106	-242 180	
Kokku omakapital	351 011	-130 883	
Kokku kohustised ja omakapital	7 478 888	7 452 639	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-11 951	-10 504	9
Muud ärikulud	-9	-84	11
Ärikasum (kahjum)	-11 960	-10 588	
Intressikulud	-256 146	-231 592	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-268 106	-242 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-268 106	-242 180	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 960	-10 588	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-42	264	3,5
Varude muutus	-21 927	0	4
Kokku rahavood äritegevusest	-33 929	-10 324	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	446 721	270 381	6,12
Saadud laenude tagasimaksed	-325 400	-170 400	6,12
Makstud intressid	-83 112	-94 616	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	38 209	5 365	
Kokku rahavood	4 280	-4 959	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	452	5 411	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 280	-4 959	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 732	452	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-268 106	-268 106
Emiteeritud osakapital	1 000	749 000			750 000
31.12.2018	102 000	3 709 766	383	-3 461 138	351 011

2017.a majandusaasta aruandest nähtus, 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 sissemaks 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

Rahana kajastatakse arveduskonto jääke.

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 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 suurust 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	4 732	452
Kokku raha	4 732	452

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62	62	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	62	62	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	38 511	38 511
Lõpetamata toodang	7 435 583	7 413 656
Kokku varud	7 474 094	7 452 167

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	20	20
Ettemaksukonto jääk	42	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62	20

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	1 920 053	170 400	1 749 653		Euro 6 kuu euribor+4%	EUR	18.03.2020	
Laenud osanikelt	5 026 834		5 026 834		3,5%	EUR		12
Juriidilistelt isikutelt	7 190		7 190		3,5%	EUR		12
Pikaajalised laenud kokku	6 954 077	170 400	6 783 677					
Laenukohustised kokku	6 954 077	170 400	6 783 677					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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		12
Juriidilistelt isikutelt	7 190		7 190		3,5%	EUR		12
Pikaajalised laenud kokku	4 048 541		4 048 541					
Laenukohustised kokku	6 288 994	2 240 453	4 048 541					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	7 411 045	7 389 118
Kokku	7 411 045	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.

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.

Omanikud otsustasid 01.01.2018 seisuga liita eelnevate perioodide intressikohustused laenukohustuste hulka summas 1 293 762.-

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	120	120	
Muud võlad	173 680		173 680
Intressivõlad	173 680		173 680
Kokku võlad ja ettemaksed	173 800	120	173 680

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	0
Kokku müügitulu	0	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 242	8 206
Muud	3 709	2 298
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 951	10 504

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Uusarenduse 2018 a. palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	84
Kokku muud ärikulud	9	84

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 199 617	5 335 113
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 087	7 836

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	446 721	5 000	3,5%	EUR

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

Ostud ja müügid

	2018
	Ostud
Sidusettevõtjad	21 927

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 31.12.2018 laenukohustus osanikele 5 026 834 ja intressikohustus 172 783.-. Laenud saadud intressiga 3,5%

Seisuga 31.12.2018.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 7190.- eurot ja intressikohustus 897.- eurot. Laenud saadud intressiga 3,5%.

2018 a tegid osanikud otsuse, et negatiivse omakapitali suurendamiseks tuleb omakapitali suurendada 750 000.- euro võrra, millest suurendada osakapitali nimiväärtust 1000 euro võrra ja 749000.- eurot on ülekurss. Osakapitali ning ülekursi suurendamise eest tasumine toimus mitterahalise sissemaksena osanike poolt antud laenude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2019

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	06.03.2019
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	07.03.2019
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	07.03.2019
JAN POLTAN	Juhatuse liige	07.03.2019
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	10.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Uusarenduse OÜ osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Uusarenduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Uusarenduse OÜ bilansis seisuga 31.12.2018 on varude real on kajastatud kinnisvara arendusprojekt summas 7435583 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.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kalle Lahe

Vandeaudiitori number 55

Osaühing Audiitorfirma Klea

Audiitorettevõtja tegevusloa number 18

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

12.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE LAHE	Vandeaudiitor	12.03.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 193 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-268 106
Kokku	-3 461 138

Sidevahendid

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