

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Uusarenduse OÜ

registrikood: 11134301

tänava/talu nimi, Rüütli tn 41

maja ja korteri number:

linn: Pärnu 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	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori 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. 2019 a tegi ettevõtte kulutusi 4564.- euro väärtuses, mille käigus alustati Maseko kinnistu jagamist 30 katastriüksuseks, protsess loodetakse lõpetada uuel majandusaastal.

Uus planeering vähendab hoonestuse mahtu ligemale neljandiku võrra. Enamik kortereid peaks tulema kahe-kolmetoalised ning 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 väljaarendamine, planeeritav Rail Baltica trassi lähedus ning uute elamute ja -arenduste rajamine lähikonda.

Ettevõtte tegevuskulusid rahastatakse omanikelaenudega ja võimalusel teenitakse tulu maa-alal üürileandmisest ladustusplatsina.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud ja tegevjuhtkond tasu ei saanud.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2019	2018
Müügitulu	5 100	0
Puhaskasum(-kahjum)	-259 865	-268 106
Maksevõime kordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	3,55	21,73

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 424	4 732	2
Nõuded ja ettemaksed	763	62	3,5
Varud	7 478 658	7 474 094	4
Kokku käibevarad	7 484 845	7 478 888	
Kokku varad	7 484 845	7 478 888	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 749 653	170 400	6,12
Võlad ja ettemaksed	5 596	120	5,7
Kokku lühiajalised kohustised	1 755 249	170 520	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 284 150	6 783 677	6,12
Võlad ja ettemaksed	354 300	173 680	7,12
Kokku pikaajalised kohustised	5 638 450	6 957 357	
Kokku kohustised	7 393 699	7 127 877	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	102 000	102 000	
Ülekurss	3 709 766	3 709 766	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 461 138	-3 193 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-259 865	-268 106	
Kokku omakapital	91 146	351 011	
Kokku kohustised ja omakapital	7 484 845	7 478 888	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	5 100	0	8
Muud äritulud	1 455	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-618	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 485	-11 951	9
Muud ärikulud	0	-9	11
Ärikasum (kahjum)	-4 548	-11 960	
Intressikulud	-255 317	-256 146	6,12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-259 865	-268 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-259 865	-268 106	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 548	-11 960	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-701	-42	3,5
Varude muutus	-4 564	-21 927	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 476	0	5,7
Kokku rahavood äritegevusest	-4 337	-33 929	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	250 126	446 721	6,12
Saadud laenude tagasimaksed	-170 400	-325 400	6
Makstud intressid	-74 697	-83 112	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 029	38 209	
Kokku rahavood	692	4 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 732	452	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	692	4 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 424	4 732	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-259 865	-259 865
31.12.2019	102 000	3 709 766	383	-3 721 003	91 146

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 sissemaksena oli osanike poolt antud laenud ning osad emiteeritakse ülekursiga, 1000 eurose osakapitali ülekurs oli 749 000 eurot. Osaühing on registreeritud Eesti Väärtpaberite keskkongressis.

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. Intressitulud 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	5 424	4 732
Kokku raha	5 424	4 732

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	763	763	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	763	763	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	62	62	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	62	62	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	38 511	38 511
Lõpetamata toodang	7 440 147	7 435 583
Kokku varud	7 478 658	7 474 094

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	763	20
Ettemaksukonto jääk		42
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	763	62

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	1 749 653	1 749 653			Euro 6 kuu euribor+4%	EUR	18.03.2020	
Lühiajalised laenud kokku	1 749 653	1 749 653						
Pikaajalised laenud								
Laenud osanikelt	5 276 960		5 276 960		3,5%	EUR		12
Juriidilistelt isikutelt	7 190		7 190		3,5%	EUR		12
Pikaajalised laenud kokku	5 284 150		5 284 150					
Laenukohustised kokku	7 033 803	1 749 653	5 284 150					

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	7 415 609	7 411 045
Kokku	7 415 609	7 411 045

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 Lihatiöstus (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.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 596	5 596		
Muud võlad	354 300		354 300	
Intressivõlad	354 300		354 300	12
Kokku võlad ja ettemaksed	359 896	5 596	354 300	

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 100	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 100	0
Kokku müügitulu	5 100	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 100	0
Kokku müügitulu	5 100	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 205	8 205
Muud	2 280	3 746
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 485	11 951

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Uusarenduse 2019 a. palgalisi töötajaid ei olnud. Samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	9
Kokku muud ärikulud	0	9

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 630 111	5 199 617
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 339	8 087

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Sidusettevõtjad	250 126	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	0	3,5%	EUR

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	480

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 31.12.2019 laenukohustus osanikele 5 276 960 ja intressikohustus 353151.- Laenud saadud intressiga 3,5%

Seisuga 31.12.2019.a. laenukohustus juhatuse liikmega seotud firmale 7190.- eurot ja intressikohustus 1 149.- eurot. Laenud saadud intressiga 3,5%.

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2020

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVED SOOVIK	Juhatuse liige	25.08.2020
JAN POLTAN	Juhatuse liige	17.09.2020
MARGUS KANGUR	Juhatuse liige	17.09.2020
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	18.09.2020
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	20.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Uusarenduse OÜ osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Uusarenduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet 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 31.12.2019 on varude real on kajastatud kinnisvara arendusprojekt summas 7 440 147 eurot. Käesolevaks ajaks ei ole ettevõtte juhatus tellinud uut projekti väärtuse hindamist sõltumatutelt hindajatelt ja varasem hindamine on varasemast perioodist, mida ei saa arvamuse kujundamisel aluseks võtta. 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

20.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Uusarenduse OÜ (registrikood: 11134301) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE LAHE	Vandeaudiitor	20.02.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 461 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-259 865
Kokku	-3 721 003

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5100	100.00%	Jah

Sidevahendid

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