

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01. jaanuar 2007
aruandeaasta lõpp:	31. detsember 2007
ärinimi nimi:	URBAN REALTY OÜ
registrikood:	11227126
põhitegevusala:	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)
talu nimi:	Uuetoa
küla, vald:	Kaasiku küla, Kernu vald
postsihtnumber:	76302
maakond:	Harjumaa
telefon:	+372 5663 3200
majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	- kasumi jaotamise ettepanek - osanike nimekiri

Sisukord

<u>Sisukord.....</u>	<u>2</u>
<u>Tegevusaruanne.....</u>	<u>3</u>
<u>Raamatupidamise aastaaruanne.....</u>	<u>4</u>
<u>Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....</u>	<u>4</u>
<u>Bilanss.....</u>	<u>5</u>
<u>Kasumiaruanne Skeem 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Rahavoogude aruanne (kaudne meetod).....</u>	<u>7</u>
<u>Omakapitali muutuste aruanne.....</u>	<u>8</u>
<u>Raamatupidamise aastaaruande lisad.....</u>	<u>9</u>
<u>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....</u>	<u>9</u>
<u>Lisa 2. Nõuded ostjate vastu.....</u>	<u>11</u>
<u>Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud.....</u>	<u>11</u>
<u>Lisa 4. Muud pikaajalised võlad.....</u>	<u>12</u>
<u>Lisa 5. Eraldised.....</u>	<u>12</u>
<u>Lisa 6. Müügitulu.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 7. Kaubad, toore, materjal ja teenused.....</u>	<u>13</u>
<u>Lisa 8. Rahavoogude aruanne.....</u>	<u>13</u>
<u>Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....</u>	<u>14</u>

Tegevusaruanne

- Urban Realty OÜ peamiseks tegevusaladeks on renditud kinnisvara rent ja müük;
- aruandeaastal renoveeriti Pärnus, Pääsu tee 19 asuv korterelamu ning renditi välja kahte korterit alates augusti kuust;
- aruandeaastale järgneval aastal on plaanis jätkata korterite väljarentimise teenusega;
- aruandeaastal ei tehtud ja järgneval aastal ei planeerita teha arengu- ja uurimistegevuse projektidega seotud väljaminekuid;
- aruandeaastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud;
- aruandeaastal töotajaid ei olnud ning töötasu ei makstud;
- aastaaruande koostamisperioodil ei toimunud olulisi sündmuseid, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis mõjutaksid või võiksid mõjutada oluliselt järgmise majandusaasta tulemusi;
- majandusaastal ei omandatud, ei võetud tagatiseks ja ei võõrandatud oma osasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Urban Realty OÜ juhatus deklareerib oma vastutust 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Urban Realty OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 4) Urban Realty OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

juhatuse liige
Scott Andrew Vähi

30.06.2008
(allkirjastamise kuupäev)

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	42 723	365 333	1
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	13 000	0	1,2
Käibevara kokku	55 723	365 333	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	791 831	0	1,3
Põhivara kokku	791 831	0	
AKTIVA (varad) KOKKU	847 554	365 333	

	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Lühiajalised kohustused			

Võlad ja ettemaksed			
Muud võlad	880	0	
Lühiajalised kohustused kokku	880	0	
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	795 000	325 000	4
Pikaajalised kohustused kokku	795 000	325 000	
KOHUSTUSED KOKKU	795 880	325 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	333	0	
Aruandeaasta kasum	11 341	333	5
OMAKAPITAL KOKKU	51 674	40 333	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	847 554	40 333	

Kasumiaruanne *Skeem 1*
(kroonides)

	2007. a	2006. a	Lisa nr
Müügitulu	44 951	0	1,6
Muud äritulud	256	423	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 466	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-10 482	-90	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 918	0	
Ärikasum	11 341	333	
Kasum enne tulumaksustamist	11 341	333	
Aruandeaasta puhaskasum	11 341	333	

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
(kroonides)

	2007. a	2006. a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	11 341	333	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 918	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 000	0	8
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	880	0	8
Kokku rahavood äritegevusest	18 139	333	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-810 749	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-810 749	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	470 000	325 000	
Rahavood finantseerimistegevusest	470 000	325 000	
Rahavood kokku	-322 610	325 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	365 333	40 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-322 610	325 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 723	365 333	

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 09..03.2006	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	333	333
Saldo 31.12.2006	40 000	0	333	40 333
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	11 341	11 341
Reservkapitali suurendamine	0	333	-333	0
Saldo 31.12.2007	40 000	333	11 341	51 674

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused

Urban Realty OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Urban Realty OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Aruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a arvelduskrediit) ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekuvad, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad 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.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Finantsvarade allahindlused

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvarad hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Pärnus, Pääsu tee 19 asuvat korterelamut, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mille kohaselt kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringuid nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonikulu ja kahjumeid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga. Kasumeid/kahjumeid kinnisvara investeeringute müügist kajastatakse kirjetel “Muud ärikulud ” /“Muud äritulud ”.

Dividendi tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolal on kontroll teise osapoolale üle või oluline mõju teise osapoolale ärilistele otsustele. Urban Realty OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud

- ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, renditulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. 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 finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu (kroonides)

Nõuded	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata summad	13 000	0
Kokku	13 000	0

Lisa 3.. Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

	Ehitised
Soetusmaksumus 31.12.2006	0

Soetamine	810 749
Soetusmaksumus 31.12.2007	810 749
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0
Arvestatud kulum	-18 918
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-18 918
Jääkmaksumus 31.12.2006	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	791 831

Lisa 4. Muud pikaajalised võlad

Tehingud seotud osapooltega

Urban Realty OÜ seotud osapooled on:

1. Omanik: Scott Andrew Vähi

Saldod seotud osapooltega:

(kroonides)

<u>31.12.2006</u>	Laenu saldo	sh pika- ajaline osa	sh lühi- ajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pikaajaline investeeringislaen omanikult	325 000	325 000	0	31.12.2010	0

<u>31.12.2007</u>	Laenu saldo	sh pika- ajaline osa	sh lühi- ajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pikaajaline investeeringislaen omanikult	795 000	795 000	0	31.12.2010	0

Lisa 5. Eraldised

Dividendide tulumaksu arvestus

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2007 moodustas 11 341 krooni.

Eraldist ei moodustata, kuid ettevõtte vaba omakapitali suhtes arvestatakse, et:

- bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 6 062 krooni;
- eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaks 1611 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et vastavalt juhatuse ettepanekule suurendatakse kohustuslikku reservkapitali 3 667 krooni võrra ning et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbulikku kasumit seisuga 31.12.2007.

Lisa 6.. **Müügitulu**
(kroonides)

Urban Realty OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Eesti	44 951	0
Kokku	44 951	0

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	44 951	0
Kokku	44 951	0

Lisa 7.. **Kaubad, toore, materjal ja teenused**
(kroonides)

	2007	2006
Vesi ja kanalisatsioon	118	0
Elekter ja küte	1 634	0
Materjal ja seadmed	2 714	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 466	0

Lisa 8.. **Rahavoogude aruanne**

Järgnevalt on antud ülevaade rahavoogude aruandes esitatud äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutustest. Muutused ei sisalda nõuete muutusi dividendidest, intressidest, laenudest ega liisingutest.

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku, sh:	-13 000	0
Nõuded ostjate vastu	-13 000	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh:	880	0
Muud võlad	880	0

Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

Urban Realty OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

/allkiri ja kuupäev/

30.06..2008

juhatuse liige

Scott Andrew Vähi

Urban Realty OÜ majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Urban Realty OÜ vaba omakapital on 31. detsembril 2007 järgmine (kroonides)

Kasum aruandeaasta majandustegevusest	11 341
---------------------------------------	--------

Kokku jaotamata kasum	11 341
-----------------------	--------

Urban Realty OÜ juhatus teeb ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

1. Eraldised reservkapitali	3 667
-----------------------------	-------

pärast seda moodustub reservkapital 4 000 krooni

Ülejäänud vaba omakapital summas 7 674 krooni jätta jaotamata.

Urban Realty OÜ osanike nimekiri

Osaniku nimi	Osaniku aadress	Osaniku isikukood	Osa nimiväärtus
Scott Andrew Vähi	Kernu vald, Harjumaa	37502087011	40 000 krooni

30.06.2008 a.

Majandusaasta aruande allkirjad

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Scott Andrew (Juhatuse liige) - kinnitanud 29.10.2008