

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Urban Realty OÜ

registrikood: 11227126

tänava/talu nimi, Uuetoa talu

maja ja korteri number:

küla: Kaasiku küla

vald: Kernu vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76302

e-posti aadress: andrewv@uninet.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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

- Urban Realty OÜ peamiseks tegevusaladeks on renditud kinnisvara rent ja müük;
- aruandeaastal renditi välja Pärnus, Pääsu tee 19 asuvas korterelamus kolme korterit;
- 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 töötajaid 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

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 581	20	
Kokku käibevara	4 581	20	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	690 396	678 326	2
Materiaalne põhivara	8 798	11 045	3
Kokku põhivara	699 194	689 371	
Kokku varad	703 775	689 391	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	47 610	0	4
Võlad ja ettemaksed	880	881	5
Kokku lühiajalised kohustused	48 490	881	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	530 194	589 194	4,11
Kokku pikaajalised kohustused	530 194	589 194	
Kokku kohustused	578 684	590 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 316	21 512	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 775	33 804	6
Kokku omakapital	125 091	99 316	
Kokku kohustused ja omakapital	703 775	689 391	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	105 900	164 592	7
Muud äritulud	0	11	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 006	-61 020	8
Mitmesugused tegevuskulud	-13 178	-12 782	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 941	-56 940	2,3
Muud ärikulud	0	-57	
Ärikasum (-kahjum)	25 775	33 804	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 775	33 804	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 775	33 804	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	25 775	33 804	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 941	56 940	2,3
Kokku korrigeerimised	18 941	56 940	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	2 865	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1	-5 245	5
Kokku rahavood äritegevusest	44 715	88 364	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-11 232	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-28 764	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 764	-11 232	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	47 610	0	4
Saadud laenude tagasimaksed	-59 000	-95 806	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 390	-95 806	
Kokku rahavood	4 561	-18 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20	18 694	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 561	-18 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 581	20	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	21 512	65 512
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			33 804	33 804
31.12.2009	40 000	4 000	55 316	99 316
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			25 775	25 775
31.12.2010	40 000	4 000	81 091	125 091

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Realty OÜ 2010. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2011 a. on Eestis kehtiv raha euro.

01.jaanuaril 2011. aastal arvestatakse kõik 31.12.2010 a. eesti kroonides näidatud saldod ümber eurodeks kursiga 1 EUR = 15,6466 EEK

Raha

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Pärnus, Pääsu tee 19 asuva korterelamu kortereid, mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mille kohaselt kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringuid nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 5000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis tõstavad varaobjekti tootlustaseme kõrgemale objekti algsest tootlustasemest, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja –määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Urban Realty OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

Tulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisainformatsioon

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 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	810 749	810 749
Akumuleeritud kulum	-75 670	-75 670
Jääkmaksumus	735 079	735 079
Amortisatsioonikulu	-56 753	-56 753
31.12.2009		
Soetusmaksumus	810 749	810 749
Akumuleeritud kulum	-132 423	-132 423
Jääkmaksumus	678 326	678 326
Ostud ja parendused	28 764	28 764
Amortisatsioonikulu	-16 694	-16 694
31.12.2010		
Soetusmaksumus	839 513	839 513
Akumuleeritud kulum	-149 117	-149 117
Jääkmaksumus	690 396	690 396

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 900	164 592
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-66 947	-67 874

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Ostud ja parendused	11 232	11 232
Muud ostud ja parendused	11 232	11 232
Amortisatsioonikulu	-187	-187
31.12.2009		
Soetusmaksumus	11 232	11 232
Akumuleeritud kulum	-187	-187
Jääkmaksumus	11 045	11 045
Amortisatsioonikulu	-2 247	-2 247
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 232	11 232
Akumuleeritud kulum	-2 434	-2 434
Jääkmaksumus	8 798	8 798

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen	47 610	47 610		
Lühiajalised laenud kokku	47 610	47 610		
Pikaajalised laenud				
Omaniku laen	530 194		530 194	
Pikaajalised laenud kokku	530 194		530 194	
Laenukohustused kokku	577 804	47 610	530 194	
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Omaniku laen	589 194		589 194	
Pikaajalised võlakirjad kokku	589 194		589 194	
Laenukohustused kokku	589 194		589 194	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Muud võlad	880	881
Muud viitvõlad	880	881
Kokku võlad ja ettemaksed	880	881

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	64 062	43 700
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	17 029	11 616
Kokku tingimuslikud kohustused	81 091	55 316

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2010. moodustas 81091 krooni.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2011. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 900	164 592
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	105 900	164 592
Kokku müügitulu	105 900	164 592
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	105 900	164 592
Kokku müügitulu	105 900	164 592

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	21 383	4 919
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 522	26 103
Energia	18 101	29 886
Elektrienergia	11 666	21 085
Soojusenergia	1 615	8 801
Kütus	4 820	0
Muud	0	112
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	48 006	61 020

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	7 355	5 904
Riiklikud ja kohalikud maksud	104	24
Kindlustuskulud	5 719	6 854
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 178	12 782

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingul Urban Realty ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	530 194	589 194

Urban Realty OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VÄHI	Juhatuse liige	13.07.2011
SCOTT ANDREW VÄHI	Juhatuse liige	13.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 775
Kokku	81 091
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	81 091
Kokku	81 091

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105900	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scott Andrew Vähi	37502087011	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	andrewv@uninet.ee