

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Urban Realty OÜ

registrikood: 11227126

tänava/talu nimi, Uuetoa talu

maja ja korteri number:

küla: Kaasiku küla

vald: Kernu vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Laenukohustused	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 049	2 450	
Kokku käibevara	4 049	2 450	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	38 759	39 832	2
Kokku põhivara	38 759	39 832	
Kokku varad	42 808	42 282	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 043	3 043	3
Võlad ja ettemaksed	169	314	4
Kokku lühiajalised kohustused	3 212	3 357	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 443	16 443	3
Kokku pikaajalised kohustused	13 443	16 443	
Kokku kohustused	16 655	19 800	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 670	16 747	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 671	2 923	5
Kokku omakapital	26 153	22 482	
Kokku kohustused ja omakapital	42 808	42 282	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	8 269	8 099	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 140	-3 526	7
Mitmesugused tegevuskulud	-385	-445	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 073	-1 205	2
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 671	2 923	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 671	2 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 671	2 923	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 671	2 923	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 073	1 205	2
Kokku korrigeerimised	1 073	1 205	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	131	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-145	-81	4
Kokku rahavood äritegevusest	4 599	4 178	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 000	-2 900	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 000	-2 900	
Kokku rahavood	1 599	1 278	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 450	1 172	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 599	1 278	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 049	2 450	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	16 747	19 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 923	2 923
31.12.2014	2 556	256	19 670	22 482
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 671	3 671
31.12.2015	2 556	256	23 341	26 153

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Realty OÜ 2015. 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 eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajaliste nõuete oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajalised nõuded võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis vastavalt oma olemusele:

- edasimüügi eesmärgil soetatud lühiajalised nõuded – õiglase väärtuse meetodil;
 - nõuded, mida ei ole soetatud edasimüügiks - korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.
- Viitlaekumised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 akumuliseeritud 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 320 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, 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 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	50

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.

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Urban Realty OÜ käsitleb seotud osapooltena:

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

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

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-12 749	-12 749
Jääkmaksumus	40 905	40 905
Amortisatsioonikulu	-1 073	-1 073
31.12.2014		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-13 822	-13 822
Jääkmaksumus	39 832	39 832
Amortisatsioonikulu	-1 073	-1 073
31.12.2015		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-14 895	-14 895
Jääkmaksumus	38 759	38 759

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 269	8 099
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 575	-5 126

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	3 043	3 043			10
Lühiajalised laenud kokku	3 043	3 043			
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	13 443		13 443		10
Pikaajalised laenud kokku	13 443		13 443		
Laenukohustused kokku	16 486	3 043	13 443		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	3 043	3 043			10
Lühiajalised laenud kokku	3 043	3 043			
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	16 443		16 443		10
Pikaajalised laenud kokku	16 443		16 443		
Laenukohustused kokku	19 486	3 043	16 443		

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	139	139
Muud võlad	30	30
Muud viitvõlad	30	30
Kokku võlad ja ettemaksed	169	169

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	284	284
Muud võlad	30	30
Muud viitvõlad	30	30
Kokku võlad ja ettemaksed	314	314

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	18 673	15 736
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	4 668	3 934
Kokku tingimuslikud kohustused	23 341	19 670

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2015. moodustas 23341 eurot.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2016. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 269	8 099
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 269	8 099
Kokku müügitulu	8 269	8 099
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 269	8 099
Kokku müügitulu	8 269	8 099

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 011	2 354
Energia	1 129	1 172
Elektrienergia	1 129	1 172
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 140	3 526

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	23	49
Riiklikud ja kohalikud maksud	8	0
Kindlustuskulud	354	396
Kokku mitmesugused tegevuskulud	385	445

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Urban Realty ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 443	16 443
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 043	3 043

2015	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000
2014	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 900

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.11.2016

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VÄHI	Juhatuse liige	03.11.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 671
Kokku	23 341
Jaotamine	
Kokku	23 341

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8269	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scott Andrew Vähi	37502087011	Kernu vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	andrewv@uninet.ee