

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 547	1 747	
Nõuded ja ettemaksed	435	283	2
Kokku käibevara	2 982	2 030	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	41 978	43 051	3
Materiaalne põhivara	275	419	4
Kokku põhivara	42 253	43 470	
Kokku varad	45 235	45 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 043	3 043	5
Võlad ja ettemaksed	341	283	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 384	3 326	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 642	29 236	5. 12
Kokku pikaajalised kohustused	24 642	29 236	
Kokku kohustused	28 026	32 562	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 126	5 182	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 271	4 944	7
Kokku omakapital	17 209	12 938	
Kokku kohustused ja omakapital	45 235	45 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	8 935	9 855	8
Muud äritulud	1	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 019	-3 279	9
Mitmesugused tegevuskulud	-429	-416	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 217	-1 216	3, 4
Ärikasum (kahjum)	4 271	4 944	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 271	4 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 271	4 944	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 271	4 944	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 217	1 216	3, 4
Kokku korrigeerimised	1 217	1 216	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-152	-283	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	58	227	6
Kokku rahavood äritegevusest	5 394	6 104	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	606	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-5 200	-4 650	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 594	-4 650	
Kokku rahavood	800	1 454	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 747	293	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	800	1 454	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 547	1 747	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	5 182	7 994
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 944	4 944
31.12.2011	2 556	256	10 126	12 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 271	4 271
31.12.2012	2 556	256	14 397	17 209

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Realty OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhiohuded 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
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 osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	435	435		
Ostjatelt laekumata arved	435	435		
Kokku nõuded ja ettemaksed	435	435		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	283	283		
Ostjatelt laekumata arved	283	283		
Kokku nõuded ja ettemaksed	283	283		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-9 530	-9 530
Jääkmaksumus	44 124	44 124
Amortisatsioonikulu	-1 073	-1 073
31.12.2011		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-10 603	-10 603
Jääkmaksumus	43 051	43 051
Amortisatsioonikulu	-1 073	-1 073
31.12.2012		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-11 676	-11 676
Jääkmaksumus	41 978	41 978

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 935	9 855
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 636	-4 898

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-156	-156
Jääkmaksumus	562	562
Amortisatsioonikulu	-143	-143
31.12.2011		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-299	-299
Jääkmaksumus	419	419
Amortisatsioonikulu	-144	-144
31.12.2012		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-443	-443
Jääkmaksumus	275	275

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	3 043	3 043			
Lühiajalised laenud kokku	3 043	3 043			
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	24 642		24 642		12
Pikaajalised laenud kokku	24 642		24 642		
Laenukohustused kokku	27 685	3 043	24 642		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	3 043	3 043			
Lühiajalised laenud kokku	3 043	3 043			
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	29 236		29 236		12
Pikaajalised laenud kokku	29 236		29 236		
Laenukohustused kokku	32 279	3 043	29 236		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	285	285		
Muud võlad	56	56		
Muud viitvõlad	56	56		
Kokku võlad ja ettemaksed	341	341		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	227	227		
Muud võlad	56	56		
Muud viitvõlad	56	56		
Kokku võlad ja ettemaksed	283	283		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	11 374	8 000
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 023	2 126
Kokku tingimuslikud kohustused	14 397	10 126

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2012. moodustas 14 397 eurot.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2013. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 935	9 855
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 935	9 855
Kokku müügitulu	8 935	9 855
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 935	9 855
Kokku müügitulu	8 935	9 855

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	523	636
Energia	2 496	2 643
Elektrienergia	1 050	747
Soojusenergia	1 446	1 896
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 019	3 279

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	12	13
Riiklikud ja kohalikud maksud	17	0
Kindlustuskulud	400	403
Kokku mitmesugused tegevuskulud	429	416

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Urban Realty ei ole töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 642	29 236

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.09.2013

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VÄHI	Juhatuse liige	30.10.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 271
Kokku	14 397
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 397
Kokku	14 397

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8935	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scott Andrew Vähi	37502087011	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	andrewv@uninet.ee