

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Urban Realty OÜ

registrikood: 11227126

tänava/talu nimi, Uuetoa talu
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Kaasiku küla

vald: Kernu vald

postisihtnumber: 76302

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 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 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 tulemust;
- majandusaastal ei omandatud, ei võetud tagatiseks ja ei võõrandatud oma osasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Urban Realty OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

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

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20	18 694	
Nõuded ja ettemaksed	0	2 865	
Kokku käibevara	20	21 559	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	678 326	735 079	2
Materiaalne põhivara	11 045	0	3
Kokku põhivara	689 371	735 079	
Kokku varad	689 391	756 638	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	881	6 126	4
Kokku lühiajalised kohustused	881	6 126	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	589 194	685 000	5,9
Kokku pikaajalised kohustused	589 194	685 000	
Kokku kohustused	590 075	691 126	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 512	7 674	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 804	13 838	6
Kokku omakapital	99 316	65 512	
Kokku kohustused ja omakapital	689 391	756 638	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	164 592	130 115	7
Muud äritulud	11	68	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 020	-46 698	8
Mitmesugused tegevuskulud	-12 782	-12 895	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-56 940	-56 752	2,3
Muud ärikulud	-57	0	
Ärikasum (-kahjum)	33 804	13 838	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 804	13 838	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 804	13 838	

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	33 804	13 838	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	56 940	56 752	2,3
Kokku korrigeerimised	56 940	56 752	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 865	10 135	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 245	5 246	
Kokku rahavood äritegevusest	88 364	85 971	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 232	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 232		
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-95 806	-110 000	5,9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-95 806	-110 000	
Kokku rahavood	-18 674	-24 029	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 694	42 723	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 674	-24 029	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20	18 694	

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	40 000	333	11 341	51 674
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			13 838	13 838
Muutused reserves		3 667	-3 667	
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Realty OÜ 2009. 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

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

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

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.

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

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

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 tähtajale 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 äriotsustele. 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 kontrolli 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.

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)

Soetusmaksumuse meetod

	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	810 749	810 749
Akumuleeritud kulum	-18 918	-18 918
Jääkmaksumus	791 831	791 831
Amortisatsioonikulu	-56 752	-56 752
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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	164 592	130 115
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-67 874	-46 698

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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele		5 246
Muud võlad	881	880
Kokku võlad ja ettemaksed	881	6 126

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
Omaniku laen	589 194		589 194		9
Pikaajalised võlakirjad kokku	589 194		589 194		
Laenukohustused kokku	589 194		589 194		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	685 000		685 000		9
Pikaajalised laenud kokku	685 000		685 000		
Laenukohustused kokku	685 000		685 000		

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tingimuslikud kohustused		
Dividendide tulumaks	11 616	4 518
Kokku tingimuslikud kohustused	11 616	4 518

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2009. moodustas 55 316 krooni.

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

- bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 43 700 krooni;
- eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaks 11 616 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksud kohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2010. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 7 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	164 592	130 115
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	164 592	130 115
Kokku müügitulu	164 592	130 115
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara ümberleandmine ja käitus	164 592	130 115
Kokku müügitulu	164 592	130 115

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	4 919	5 486
Müügi eesmärgil ostetud teenused	26 103	2 782
Energia	29 886	38 318
Elektrienergia	21 085	26 932
Soojusenergia	8 801	11 386
Muud	112	112
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	61 020	46 698

Lisa 9 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	589 194	685 000

Tegevjuhtkonna allkirjad 2009. a majandusaasta aruandele

Urban Realty OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2009. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

/allkiri ja kuupäev/

Scott Andrew Vähi

juhatuse liige

Scott Andrew Vähi

/allkiri ja kuupäev/

Märt Vähi 14.09.10

juhatuse liige

Märt Vähi

Aruande elektroonilised kinnitused

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mare Kallaste-Karjus	Sisestaja	29.09.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 804
Kokku	55 316
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 316
Kokku	55 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	164592	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