

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01. jaanuar 2008

aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2008

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

postisihtnumber: 76302

maakond: Harjumaa

telefon: +372 5663 3200

**majandusaasta aruandele
lisatud dokumendid**

- kasumi jaotamise ettepanek
- osanike nimekiri
- tegevusalade loetelu

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne <i>Skeem 1</i>	6
Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4. Muud pikaajalised võlad	12
Lisa 5. Eraldised.....	12
Lisa 6. Müügitulu	13
Lisa 7. Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8. Rahavoogude aruanne	13
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	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 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 tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2008. 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 ettevõte.

juhatuse liige
Scott Andrew Vähi

(allkirjastamise kuupäev)

juhatuse liige
Märt Vähi

(allkirjastamise kuupäev)

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
AKTIVA (varad)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	18 694	42 723	1
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2 865	13 000	1,2
Käibevara kokku	21 559	55 723	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	735 079	791 831	1,3
Põhivara kokku	735 079	791 831	
AKTIVA (varad) KOKKU	756 638	847 554	
	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	5 246	0	
Muud võlad	880	880	
Lühiajalised kohustused kokku	6 126	880	
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	685 000	795 000	4
Pikaajalised kohustused kokku	685 000	795 000	
KOHUSTUSED KOKKU	691 126	795 880	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	333	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 674	0	
Aruandeaasta kasum	13 838	11 341	5
OMAKAPITAL KOKKU	65 512	51 674	
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU	756 638	847 554	

Kasumiaruanne Skeem 1
(kroonides)

	2008. a	2007. a	Lisa nr
Müügitulu	130 115	44 951	1,6
Muud äritulud	68	256	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 698	-4 466	7
Mitmesugused tegevuskulud	-12 895	-10 482	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-56 752	-18 918	
Äri kasum	13 838	11 341	
Kasum enne tulumaksustamist	13 838	11 341	
Aruandeaasta puhaskasum	13 838	11 341	

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)
 (kroonides)

	2008. a	2007. a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	13 838	11 341	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	56 752	18 918	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 135	-13 000	8
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	5 246	880	8
Kokku rahavood äritegevusest	85 971	18 139	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	0	-810 749	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-810 749	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	470 000	
Laenude tagasimaksed	-110 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest	-110 000	470 000	
Rahavood kokku	-24 029	-322 610	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 723	365 333	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 029	-322 610	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 694	42 723	

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	0	333	40 333
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	11 341	11 341
Reservkapitali suurendamine		333	-333	0
Saldo 31.12.2007	40 000	333	11 341	51 674
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	13 838	13 238
Reservkapitali suurendamine	0	3 667	-3 667	0
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	21 512	65 512

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Urban Realty OÜ 2008. 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 osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle 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	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata summad	2 865	13 000
Kokku	2 865	13 000

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

	Ehitised
Soetusmaksumus 31.12.2007	810 749
Soetusmaksumus 31.12.2008	810 749
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-18 918
Arvestatud kulum	-56 752
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-75 670
Jääkmaksumus 31.12.2007	791 831
Jääkmaksumus 31.12.2008	735 079

Lisa 4. Muud pikaajalised võlad**Tehingud seotud osapooltega**

Urban Realty OÜ seotud osapooled on:

1. Omanik: Scott Andrew Vähi

Saldod seotud osapooltega:
(kroonides)

<u>31.12.2008</u>	Laenu saldo	sh pika- ajaline osa	sh lühi- ajaline osa	Maksetähtaeg	Intressimäär
Pikaajaline investeeringislaen omanikult	685 000	685 000	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 2008 moodustas 21 512 krooni.

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

- bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 16 994 krooni;
- eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaks 4518 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbulikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Lisa 6. Müügitulu
(kroonides)

Urban Realty OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Eesti	130 115	44 951
Kokku	130 115	44 951

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	130 115	44 951
Kokku	130 115	44 951

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

	2008	2007
Vesi ja kanalisatsioon	5 486	118
Küte	11 386	1 634
Elekter	26 932	0
Materjal ja seadmed	0	2 714
Kommunaalteenused ja hooldus	2 782	0
Maamaks	112	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46 698	4 466

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)

	31.12.2008	31.12.2007
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku, sh:	10 135	-13 000
Nõuded ostjate vastu	10 135	-13 000
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh:	5 246	880
Muud võlad	0	880
Võlad tarnijatele	5 246	0

Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Urban Realty OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

/allkiri ja kuupäev/

juhatuse liige
Scott Andrew Vähi

/allkiri ja kuupäev/

juhatuse liige
Märt Vähi

Urban Realty OÜ majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Urban Realty OÜ vaba omakapital on 31. detsembril 2008 järgmine (kroonides)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 674
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	13 838
Kokku jaotamata kasum	21 512

Urban Realty OÜ juhatus teeb ettepaneku jätta vaba omakapital summas 21 512 krooni jaotamata.

Urban Realty OÜ osanike nimekiri

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

Tegevusalade loetelu

Aruandeperioodi 1.1. – 31.12.2008 tegevusalad	Summad (EEK)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	130 115
Kokku	130 115

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 1.1. – 31.12.2009

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11227126	Urban Realty OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	andrewv@uninet.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Scott Andrew Vähi	37502087011	Kernu vald, Harjumaa	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	130115	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Märt Vähi (Juhatuse liige) - kinnitanud 17.07.2009