

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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 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	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 747	293	
Nõuded ja ettemaksed	283	0	2
Kokku käibevara	2 030	293	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	43 051	44 124	3
Materiaalne põhivara	419	562	4
Kokku põhivara	43 470	44 686	
Kokku varad	45 500	44 979	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 043	3 043	5
Võlad ja ettemaksed	283	56	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 326	3 099	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	29 236	33 886	5, 12
Kokku pikaajalised kohustused	29 236	33 886	
Kokku kohustused	32 562	36 985	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 182	3 535	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 944	1 647	7
Kokku omakapital	12 938	7 994	
Kokku kohustused ja omakapital	45 500	44 979	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	9 855	6 768	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 279	-3 068	9
Mitmesugused tegevuskulud	-416	-842	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 216	-1 211	3, 4
Ärikasum (kahjum)	4 944	1 647	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 944	1 647	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 944	1 647	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 944	1 647	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 216	1 211	3, 4
Kokku korrigeerimised	1 216	1 211	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-283	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	227	0	6
Kokku rahavood äritegevusest	6 104	2 858	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 838	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 838	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 043	5
Saadud laenude tagasimaksed	-4 650	-3 771	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 650	-728	
Kokku rahavood	1 454	292	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	293	1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 454	292	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 747	293	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	3 535	6 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 647	1 647
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Realty OÜ 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 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 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 arvustusmeetodite ja –määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvustuse 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 äriliste 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)

	31.12.2011
Nõuded ostjate vastu	283
Ostjatelt laekumata arved	283
Kokku nõuded ja ettemaksed	283

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	51 816	51 816
Akumuleeritud kulum	-8 463	-8 463
Jääkmaksumus	43 353	43 353
Ostud ja parendused	1 838	1 838
Amortisatsioonikulu	-1 067	-1 067
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 855	6 768
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 898	-4 279

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-12	-12
Jääkmaksumus	706	706
Amortisatsioonikulu	-144	-144
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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud 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		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud 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	33 886		33 886		12
Pikaajalised laenud kokku	33 886		33 886		
Laenukohustused kokku	36 929	3 043	33 886		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	227	0
Muud võlad	56	56
Muud viitvõlad	56	56
Kokku võlad ja ettemaksed	283	56

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 000	4 094
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 126	1 088
Kokku tingimuslikud kohustused	10 126	5 182

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2011. moodustas 10 126 eurot.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2012. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 855	6 768
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 855	6 768
Kokku müügitulu	9 855	6 768
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	9 855	6 768
Kokku müügitulu	9 855	6 768

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	0	1 367
Müügi eesmärgil ostetud teenused	636	545
Energia	2 643	1 156
Elektrienergia	747	746
Soojusenergia	1 896	103
Kütus	0	307
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 279	3 068

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	13	469
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	7
Kindlustuskulud	403	366
Kokku mitmesugused tegevuskulud	416	842

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Urban Realty ei ole töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	29 236	33 886

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

Aruande digitaalallkirjad

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SCOTT ANDREW VÄHI	Juhatuse liige	08.02.2013
Resolutsioon:	Olen Nous	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 944
Kokku	10 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 126
Kokku	10 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9855	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