

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Urban Holding OÜ

registrikood: 11226262

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

küla: Kaasiku küla

vald: Kernu vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76302

telefon: +372 5652200

e-posti aadress: mvahi@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

- Urban Holding OÜ peamiseks tegevusaladeks on enda kinnisvara arendus, rent ja müük;
- aruandeaastal renditi 4 korteromandit Pärnus Pääsu teel;
- aruandeaastale järgneval aastal on plaanis jätkata korteriomandite renditeenusega;
- aruandeaastal ei tehtud ja järgneval aastal ei planeerita teha arengu- ja uurimistegevuse projektidega seotud väljaminekuid;
- aruandeaastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud;
- aruandeaastal töötajatele töötasu ei makstud ning keskmine töötajate arv oli 0;
- 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	1 130	5 844	
Nõuded ja ettemaksed	7 303	5 972	2, 3, 4
Kokku käibevara	8 433	11 816	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	242 489	246 128	5
Materiaalne põhivara	7 114	8 667	6
Kokku põhivara	249 603	254 795	
Kokku varad	258 036	266 611	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	263	263	7
Võlad ja ettemaksed	464	0	8
Kokku lühiajalised kohustused	727	263	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	254 549	263 600	7, 14
Kokku pikaajalised kohustused	254 549	263 600	
Kokku kohustused	255 276	263 863	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-64	11	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12	-75	
Kokku omakapital	2 760	2 748	
Kokku kohustused ja omakapital	258 036	266 611	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	13 212	17 442	9
Muud äritulud	2 902	1	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 502	-5 630	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 984	-5 300	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 596	-6 588	5, 6
Muud ärikulud	-20	0	
Ärikasum (kahjum)	12	-75	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12	-75	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12	-75	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12	-75	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 596	6 588	5, 6
Kokku korrigeerimised	6 596	6 588	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 331	190	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	464	0	8
Kokku rahavood äritegevusest	5 741	6 703	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 404	-2 451	5
Antud laenud	0	-511	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 404	-2 962	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 277	2 022	7
Saadud laenude tagasimaksed	-10 328	-902	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 051	1 120	
Kokku rahavood	-4 714	4 861	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 844	983	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 714	4 861	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 130	5 844	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	11	2 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-75	-75
31.12.2010	2 556	256	-64	2 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12	12
31.12.2011	2 556	256	-52	2 760

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Holding 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 Holding 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.

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 kahte maatulundusmaad Tabivere vallas, mida hoitakse vara väärtuse tõusu eesmärgil ja elamumaa Kuressaare linnas, mida hakatakse kasutama renditulu saamise eesmärgil ning 4 korteriomandit Pärnus, 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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10

Amortisatsiooni arvustusmeetodite 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. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Lühiajalisi võlakohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Urban Holding 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 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 091	2 698	
Ostjatelt laekumata arved	4 091	2 698	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 701	2 763	3
Muud nõuded	511	511	4
Laenu nõuded	511	511	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 303	5 972	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	2 701	2 763
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 701	2 763

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	511	511		
Kokku muud nõuded	511	511		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	511	511		
Kokku muud nõuded	511	511		

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	5 343	249 758	255 101
Akumuleeritud kulum		-6 388	-6 388
Jääkmaksumus	5 343	243 370	248 713
Ostud ja parendused		2 451	2 451
Amortisatsioonikulu		-5 036	-5 036
31.12.2010			
Soetusmaksumus	5 343	252 209	257 552
Akumuleeritud kulum		-11 424	-11 424
Jääkmaksumus	5 343	240 785	246 128
Ostud ja parendused		1 405	1 405
Amortisatsioonikulu		-5 044	-5 044
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 343	253 614	258 957
Akumuleeritud kulum		-16 468	-16 468
Jääkmaksumus	5 343	237 146	242 489

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 211	17 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 546	-10 666

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	15 523	15 523	15 523
Akumuleeritud kulum	-5 304	-5 304	-5 304
Jääkmaksumus	10 219	10 219	10 219
Amortisatsioonikulu	-1 552	-1 552	-1 552
31.12.2010			
Soetusmaksumus	15 523	15 523	15 523
Akumuleeritud kulum	-6 856	-6 856	-6 856
Jääkmaksumus	8 667	8 667	8 667
Amortisatsioonikulu	-1 552	-1 552	-1 552
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1	-1	-1
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 522	15 522	15 522
Akumuleeritud kulum	-8 408	-8 408	-8 408
Jääkmaksumus	7 114	7 114	7 114

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omaniku investeerimislaen	227 633		227 633	
Omanikuga seotud isikute investeerimislaenud	26 391		26 391	
Pikaajalised laenud kokku	254 024		254 024	
Muud laenukohustused				
Pikaajaline maa järelmaks	788	263	525	
Muud laenukohustused kokku	788	263	525	
Laenukohustused kokku	254 812	263	254 549	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omaniku investeerimislaen	236 421		236 421	
Omanikuga seotud isikute investeerimislaenud	26 391		26 391	
Pikaajalised laenud kokku	262 812		262 812	
Muud laenukohustused				
Pikaajaline maa järelmaks	1 051	263	788	
Muud laenukohustused kokku	1 051	263	788	
Laenukohustused kokku	263 863	263	263 600	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011
Võlad tarnijatele	464
Kokku võlad ja ettemaksed	464

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 212	17 442
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 212	17 442
Kokku müügitulu	13 212	17 442
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	13 212	17 442
Kokku müügitulu	13 212	17 442

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Traavid, viivised ja hüvitised	2 900	0
Muud	2	1
Kokku muud äritulud	2 902	1

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	322	1 162
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 232	1 156
Energia	3 948	2 671
Elektrienergia	1 270	1 033
Soojusenergia	2 678	1 638
Alltöövõtutööd	0	641
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 502	5 630

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	2 106	2 432
Lähetuskulud	24	208
Riiklikud ja kohalikud maksud	62	82
Transpordikulud	1 792	2 578
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 984	5 300

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Urban Holding ei ole töötajaid.

Lisa 14 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	227 633	236 421

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.09.2013

Urban Holding OÜ (registrikood: 11226262) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VÄHI	Juhatuse liige	10.03.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-64
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12
Kokku	-52
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-52
Kokku	-52

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13212	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Märt Vähi	34707100214		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5652200
E-posti aadress	mvahi@uninet.ee