

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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	10
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 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	598	1 130	
Nõuded ja ettemaksed	6 132	7 303	2, 3, 4, 13
Kokku käibevara	6 730	8 433	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	239 952	242 489	5
Materiaalne põhivara	5 562	7 114	6
Kokku põhivara	245 514	249 603	
Kokku varad	252 244	258 036	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	131	263	7
Võlad ja ettemaksed	0	464	
Kokku lühiajalised kohustused	131	727	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	249 339	254 549	7, 13
Kokku pikaajalised kohustused	249 339	254 549	
Kokku kohustused	249 470	255 276	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-52	-64	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14	12	
Kokku omakapital	2 774	2 760	
Kokku kohustused ja omakapital	252 244	258 036	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	10 943	13 212	8
Muud äritulud	1 951	2 902	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 544	-5 502	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 234	-3 984	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 089	-6 596	5, 6
Muud ärikulud	-13	-20	
Kokku ärikasum (-kahjum)	14	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14	12	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14	12	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14	12	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 089	6 596	5, 6
Kokku korrigeerimised	4 089	6 596	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 171	-1 331	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-464	464	
Kokku rahavood äritegevusest	4 810	5 741	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 404	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 404	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 377	1 277	7
Saadud laenude tagasimaksed	-8 719	-10 328	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 342	-9 051	
Kokku rahavood	-532	-4 714	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 130	5 844	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-532	-4 714	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	598	1 130	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	-64	2 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12	12
31.12.2011	2 556	256	-52	2 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14	14
31.12.2012	2 556	256	-38	2 774

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Holding OÜ 2012. 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.

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 Kuessaare linnas, mida hakatakse kasutama renditulu saamise eesmärgil ning 4 korterimandit 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10

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. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Lühiajalisi võlakohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Urban Holding OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

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	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 920	2 920	
Ostjatelt laekumata arved	2 920	2 920	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 701	2 701	3
Muud nõuded	511	511	
Laenunõuded	511	511	4, 13
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 132	6 132	

	31.12.2011	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 091	4 091	
Ostjatelt laekumata arved	4 091	4 091	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 701	2 701	3
Muud nõuded	511	511	
Laenunõuded	511	511	4,13
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 303	7 303	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	2 701	2 701
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 701	2 701

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	511	511			13
Kokku muud nõuded	511	511			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	511	511			13
Kokku muud nõuded	511	511			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-2 537	-2 537
31.12.2012			
Soetusmaksumus	5 343	253 614	258 957
Akumuleeritud kulum		-19 005	-19 005
Jääkmaksumus	5 343	234 609	239 952

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 943	13 211
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 197	-10 546

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-1 552	-1 552	-1 552
31.12.2012			
Soetusmaksumus	15 522	15 522	15 522
Akumuleeritud kulum	-9 960	-9 960	-9 960
Jääkmaksumus	5 562	5 562	5 562

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Omaniku investeerimislaen					
Pikaajalised võlakirjad					
Omaniku investeerimislaen	222 554		222 554		13
Omanikuga seotud isikute investeerimislaenud	26 391		26 391		13
Pikaajalised võlakirjad kokku	248 945		248 945		
Muud laenukohustused					
Pikaajaline maa järelmaks	525	131	394		
Muud laenukohustused kokku	525	131	394		
Laenukohustused kokku	249 470	131	249 339		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Omaniku investeerimislaen	227 633		227 633		13
Omanikuga seotud isikute investeerimislaenud	26 391		26 391		13
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		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 943	13 212
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 943	13 212
Kokku müügitulu	10 943	13 212
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	10 943	13 212
Kokku müügitulu	10 943	13 212

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 950	2 900
Muud	1	2
Kokku muud äritulud	1 951	2 902

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	0	322
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 143	1 232
Energia	2 401	3 948
Elektrienergia	746	1 270
Soojusenergia	1 655	2 678
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 544	5 502

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	1 822	0
Kütus	1 822	0
Mitmesugused bürookulud	944	2 106
Lähetuskulud	0	24
Riiklikud ja kohalikud maksud	62	62
Transpordikulud	1 406	1 792
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 234	3 984

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Urban Holding ei ole töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		222 554		227 633
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	511	26 391	511	26 391

2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 377	8 456

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2014

Urban Holding OÜ (registrikood: 11226262) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VÄHI	Juhatuse liige	27.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-52
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14
Kokku	-38
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-38
Kokku	-38

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10943	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