

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Urban Realty OÜ

registrikood: 11227126

tänava/talu nimi, Uuetoa talu

maja ja korteri number:

küla: Kaasiku küla

vald: Kernu vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	13
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
Aruande allkirjad	15

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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 450	1 172	
Nõuded ja ettemaksed	0	131	2
Kokku käibevara	2 450	1 303	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	39 832	40 905	3
Materiaalne põhivara	0	132	4
Kokku põhivara	39 832	41 037	
Kokku varad	42 282	42 340	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 043	3 043	5
Võlad ja ettemaksed	314	395	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 357	3 438	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 443	19 343	5
Kokku pikaajalised kohustused	16 443	19 343	
Kokku kohustused	19 800	22 781	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 747	14 397	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 923	2 350	7
Kokku omakapital	22 482	19 559	
Kokku kohustused ja omakapital	42 282	42 340	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	8 099	7 413	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 526	-3 435	9
Mitmesugused tegevuskulud	-445	-412	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 205	-1 216	3, 4
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 923	2 350	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 923	2 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 923	2 350	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 923	2 350	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 205	1 216	3, 4
Kokku korrigeerimised	1 205	1 216	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	131	304	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-81	54	6
Kokku rahavood äritegevusest	4 178	3 924	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 900	-5 299	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 900	-5 299	
Kokku rahavood	1 278	-1 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 172	2 547	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 278	-1 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 450	1 172	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	14 397	17 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 350	2 350
31.12.2013	2 556	256	16 747	19 559
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 923	2 923
31.12.2014	2 556	256	19 670	22 482

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Realty OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhiohuded 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.

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 akumuliseeritud 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 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 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.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Urban Realty 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	131	131
Ostjatelt laekumata arved	131	131
Kokku nõuded ja ettemaksed	131	131

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-11 676	-11 676
Jääkmaksumus	41 978	41 978
Amortisatsioonikulu	-1 073	-1 073
31.12.2013		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-12 749	-12 749
Jääkmaksumus	40 905	40 905
Amortisatsioonikulu	-1 073	-1 073
31.12.2014		
Soetusmaksumus	53 654	53 654
Akumuleeritud kulum	-13 822	-13 822
Jääkmaksumus	39 832	39 832

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 099	7 413
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 126	-4 892

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-443	-443
Jääkmaksumus	275	275
Amortisatsioonikulu	-143	-143
31.12.2013		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-586	-586
Jääkmaksumus	132	132
Amortisatsioonikulu	-132	-132
31.12.2014		
Soetusmaksumus	718	718
Akumuleeritud kulum	-718	-718
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	3 043	3 043			12
Lühiajalised laenud kokku	3 043	3 043			
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	16 443		16 443		12
Pikaajalised laenud kokku	16 443		16 443		
Laenukohustused kokku	19 486	3 043	16 443		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	3 043	3 043			12
Lühiajalised laenud kokku	3 043	3 043			
Pikaajalised laenud					
Omaniku laen	19 343		19 343		12
Pikaajalised laenud kokku	19 343		19 343		
Laenukohustused kokku	22 386	3 043	19 343		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	284	284
Muud võlad	30	30
Muud viitvõlad	30	30
Kokku võlad ja ettemaksed	314	314

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	339	339
Muud võlad	56	56
Muud viitvõlad	56	56
Kokku võlad ja ettemaksed	395	395

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	15 736	13 398
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 934	3 349
Kokku tingimuslikud kohustused	19 670	16 747

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2014. moodustas 19670 eurot.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2015. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 099	7 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 099	7 413
Kokku müügitulu	8 099	7 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 099	7 413
Kokku müügitulu	8 099	7 413

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 354	2 385
Energia	1 172	1 050
Elektrienergia	1 172	1 050
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 526	3 435

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	49	28
Kindlustuskulud	396	384
Kokku mitmesugused tegevuskulud	445	412

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Urban Realty ei ole töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 443	19 343
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 043	3 043

2014	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 900
2013	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 299

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.08.2016

Urban Realty OÜ (registrikood: 11227126) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VÄHI	Juhatuse liige	19.08.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 923
Kokku	19 670
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 670
Kokku	19 670

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8099	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Scott Andrew Vähi	37502087011	Kernu vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	andrewv@uninet.ee