

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Urban Management

registrikood: 11114853

tänav a nimi, maja number: Väike-Ringtee 11

küla/alev/alevik/linn: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5236646

faks: +372 53337882

e-posti aadress: jaan.kurm@urbanmanagement.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 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

OÜ Urban Management asutati 14.veebruaril 2005. aastal. Põhilisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara arendamisega seotud projektijuhtimise- ja konsultatsiooniteenused, lisaks ka ehitus- ja projekteerimistööd ning nende juhtimine.

Olulisemad kinnisvara arendusprojektid mille ettevalmistamise juhtimist on teostatud 2011 aastal:

- ECOBAY arendusprojekt Paljassaares (48 ha ja ca 350 000 m²)
- AS WTC Tallinn ärikompleks (ca 60 000 m²)
- Kakumäe eksklusiivne elamuarendus (15 elamukrunti)
- Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)
- Lagedi tee 11c ärimaa planeerimine (ca 3 ha)
- Veerenni tn 65 kaubanduskeskuse planeerimine (ca 20 000 m²)
- Võistluse tn 7 korterelamu planeerimine (8 krt)
- Ojamaa kaevanduse kaevise väljaveoteede ja konveieri maakorraldustööd (12 km)
- VKG Soojuse soojatrassi rajamiseks vajalikud maakorraldustööd (18 km)
- Mustamäe tee 3 ja 3a kõrghoone ca 30000 m²
- Tehnika tn 15a ja 15b korterelamu ca 1200 m²
- Kadaka pst 165d ja 167c korterelamud ca 50 korterit

2012. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-3 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Jaan Kurm
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 816	54 785	2
Finantsinvesteeringud	0	7 101	3
Nõuded ja ettemaksed	219 215	5 128	4
Kokku käibevara	259 031	67 014	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 669	2 556	
Kinnisvarainvesteeringud	174 456	302 898	6
Materiaalne põhivara	2 648	8 074	7
Kokku põhivara	182 773	313 528	
Kokku varad	441 804	380 542	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	54 000	64 152	8
Võlad ja ettemaksed	20 760	21 406	9
Kokku lühiajalised kohustused	74 760	85 558	
Kokku kohustused	74 760	85 558	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	292 172	279 977	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 060	12 195	
Kokku omakapital	367 044	294 984	
Kokku kohustused ja omakapital	441 804	380 542	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	273 936	127 754	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-158 920	-64 428	12
Mitmesugused tegevuskulud	-26 845	-36 080	13
Tööjõukulud	-9 111	-9 086	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 426	-5 223	7
Muud ärikulud	-66	-1	
Ärikasum (kahjum)	73 568	12 936	
Finantstulud ja -kulud	-1 508	958	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 060	13 894	
Tulumaks	0	-1 699	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 060	12 195	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	73 568	12 936
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 426	5 223
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-20 833
Kokku korrigeerimised	5 426	-15 610
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 758	-1 549
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 030	5 923
Laekunud intressid	185	0
Makstud intressid	-1 693	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 954	-1 699
Muud rahavood äritegevusest	0	869
Kokku rahavood äritegevusest	83 804	870
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	128 441	35 151
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-2 556
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-613	0
Antud laenud	-206 599	-867
Laekunud intressid	0	88
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-81 271	31 816
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	54 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-64 152	0
Makstud dividendid	-7 350	-14 061
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-17 502	-14 061
Kokku rahavood	-14 969	18 625
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 785	36 160
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 969	18 625
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 816	54 785

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	286 369	289 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 195	12 195
Makstud dividendid			-6 392	-6 392
31.12.2010	2 556	256	292 172	294 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)			72 060	72 060
31.12.2011	2 556	256	364 232	367 044

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	12 572	9 604
Arvelduskontod	27 244	45 181
Kokku raha	39 816	54 785

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2009	6 232	6 232
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	869	869
31.12.2010	7 101	7 101
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 255	-6 255
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-846	-846
31.12.2011	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	11 048	1 840
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 373
Muud nõuded	207 647	867
Laenunõuded	207 647	867
Ettemaksed	520	1 048
Kokku nõuded ja ettemaksed	219 215	5 128

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		533		849
Käibemaks		571		1 098
Üksikisiku tulumaks		53		53
Sotsiaalmaks		186		185
Kohustuslik kogumispension		8		6
Töötuskindlustusmaksed		24		24
Ettemaksukonto jääk	0		1 373	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 375	1 373	2 215

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	317 216
Müügid	-14 318
31.12.2010	302 898
Müügid	-128 442
31.12.2011	174 456

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 988	1 662

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	7 751	29 958
Akumuleeritud kulum	-11 871	-11 871	-4 790	-16 661
Jääkmaksumus	10 336	10 336	2 961	13 297
Amortisatsioonikulu	-4 441	-4 441	-782	-5 223
31.12.2010				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	7 748	29 955
Akumuleeritud kulum	-16 312	-16 312	-5 569	-21 881
Jääkmaksumus	5 895	5 895	2 179	8 074
Amortisatsioonikulu	-4 413	-4 413	-1 013	-5 426
31.12.2011				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	7 751	29 958
Akumuleeritud kulum	-20 725	-20 725	-6 585	-27 310
Jääkmaksumus	1 482	1 482	1 166	2 648

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen eraisikult	18 000	18 000		
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	36 000	36 000		
Lühiajalised laenud kokku	54 000	54 000		
Laenukohustused kokku	54 000	54 000		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen eraisikult	53 223	53 223		
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	10 929	10 929		
Lühiajalised laenud kokku	64 152	64 152		
Laenukohustused kokku	64 152	64 152		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 774	6 933	
Võlad töövõtjatele	763	2 954	
Maksuvõlad	1 375	2 215	5
Muud võlad	0	9 304	
Saadud ettemaksed	2 848	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 760	21 406	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital 31.12.2011 seisuga on 40000 eesti krooni (2556,47 eurot). Vastavalt ettevõtte ainuosaniku otsusele kuupäevast 23.12.2011 on otsustatud konverteerida ettevõtte osakapital eurodesse. Uueks osakapitaliks on 2556,00 eurot. Vastav muudatus registreeriti Harju Maakohtu registriosakonnas 01.02.2012.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	273 936	127 754
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	273 936	127 754
Kokku müügitulu	273 936	127 754
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Suhtekorraldus ja teabevahetus	126 342	90 941
Enda või renditud kinnisvara üütileandmine	6 988	1 662
Kinnisvara müük	140 606	35 151
Kokku müügitulu	273 936	127 754

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-158 920	-64 428
Väikevahendid	0	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-158 920	-64 428

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Ruumide rent	-968	-1 570
Kommunaalteenused	-4 237	-4 968
Sidekulud	-839	-1 565
Kontoritarbed	-247	-465
Raamatud, ajalehed	-398	-137
Teenused	-5 985	-16 008
Autokulud	-8 424	-8 369
Maksud	-3 318	-1 242
Lähetuskulud	-2 426	-273
Muud	-3	-1 483
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-26 845	-36 080

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-6 779	-6 760
Sotsiaalmaksud	-2 332	-2 326
Kokku tööjõukulud	-9 111	-9 086
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	153 079		0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		18 000		0

	2011
	Müügid
Tütarettevõtjad	140 606

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 371	3 414

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	30.09.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	292 172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 060
Kokku	364 232
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	344 232
Kokku	364 232

Kasumist 20000 eurot määrata dividendideks ja ülejäänud osa jätta jaotamata ning suunata investeringuteks

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	140606	51.33%	Jah
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	126342	46.12%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Kurm	37206230369		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 53337882
Mobiiltelefon	+372 5236646
E-posti aadress	jaan.kurm@urbanmanagement.ee