

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Urban Management

registrikood: 11114853

tänavanimi, 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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

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 2014 aastal:

- Saviliiva elamuarendus (24 elamukrunti)
- Kloostrimetsa 62 elamuarendus (16 elamukrunti)
- Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)
- Veerenni tn 65 kaubanduskeskuse planeerimine (ca 20 000 m2)
- Võistluse tn 7 korterelamu planeerimine (8 krt)
- Mustamäe tee 3 ja 3a kõrghoone ca 30000 m2
- Tehnika tn 15a ja 15b korterelamu ca 1200 m2
- ARSENAL - Erika n 4 kaubanduskeskus (ca 20 000 m2)
- Kadaka pst 165d ja 167c korterelamud ca 50 korterit
- Staadioni tn 3 arenduskontseptsioon ja planeerimine (ca 30 000 m2)
- Algi tn 59 elamuarendus (ca 75 korterit)
- Tartu mnt 84b ärihoone (ca 8700 m2)
- Narva mnt 98 – Hiina saatkonna planeering
- Tallinn Balloon – projekteerimise juhtimine
- Vääna tn 9a 11 korterelamu ca (20 korterit)
- WTC projekteerimistööde ettevalmistus (ca 50 000 m2)

2015. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-3 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Jaan Kurm
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	75 824	69 177	2
Nõuded ja ettemaksed	65 083	66 016	3
Kokku käibevara	140 907	135 193	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	57 074	57 052	5
Kinnisvarainvesteeringud	345 646	327 038	8
Materiaalne põhivara	1 358	608	9
Kokku põhivara	404 078	384 698	
Kokku varad	544 985	519 891	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	65 010	61 621	10
Kokku lühiajalised kohustused	65 010	61 621	
Kokku kohustused	65 010	61 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	455 458	415 815	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 705	39 643	
Kokku omakapital	479 975	458 270	
Kokku kohustused ja omakapital	544 985	519 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	208 183	76 559	12
Muud äritulud	23	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-120 807	-26 716	13
Mitmesugused tegevuskulud	-52 302	-34 463	14
Tööjõukulud	-11 520	-10 580	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 398	-277	
Muud ärikulud	-514	-270	
Kokku ärikasum (-kahjum)	21 665	4 253	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	22	10 644	
Muud finantstulud ja -kulud	18	24 746	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 705	39 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 705	39 643	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	21 665	4 253	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 398	277	
Kokku korrigeerimised	1 398	277	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16 715	619	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 389	-8 620	
Laekunud intressid	18	37	
Kokku rahavood äritegevusest	9 755	-3 434	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 148	-507	
Antud laenud	-32 515	0	
Antud laenude tagasimaksed	31 555	40 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 108	39 493	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-7 036	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-7 036	
Kokku rahavood	6 647	29 023	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 177	40 154	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 647	29 023	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 824	69 177	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	415 815	418 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 643	39 643
31.12.2013	2 556	256	455 458	458 270
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	21 705	21 705
31.12.2014	2 556	256	477 163	479 975

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2014. 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütaretevõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütaretevõtjateks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate 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 vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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. Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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.

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 20/80 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	56 300	69 177
Sularaha kassas	19 524	0
Kokku raha	75 824	69 177

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 246	10 246	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 373	17 373	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 198	3 198	4
Muud nõuded	33 381	33 381	
Laenunõuded	33 381	33 381	
Ettemaksed	885	885	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 083	65 083	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 033	9 033	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 609	5 609	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	220	220	4
Muud nõuded	51 029	51 029	
Laenunõuded	26 321	26 321	
Intressinõuded	24 708	24 708	
Ettemaksed	125	125	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 016	66 016	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 198			597
Üksikisiku tulumaks		89		73
Erisoodustuse tulumaks		0		4
Sotsiaalmaks		243		222
Kohustuslik kogumispension		15		13
Töötuskindlustusmaksed		22		20
Ettemaksukonto jääk	0		220	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 198	369	220	929

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14 655	4 158	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	42 419	52 894	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	57 074	57 052	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11947702	OÜ Jõelähtme Elamumess	Eesti	Nõustamine ja messide korraldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
OÜ Jõelähtme Elamumess	4 158	10 497	14 655
Kokku	4 158	10 497	14 655

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12110930	OÜ Veerenni 31	Eesti	Kinnisvara ost, müük ja käitus	50	50
12184927	Savikullaliivaugu OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük ja käitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
OÜ Veerenni 31	52 894	-10 475	42 419
Savikullaliivaugu OÜ	0	0	0
Kokku	52 894	-10 475	42 419

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	327 038
31.12.2013	327 038
Ostud ja parendused	18 608
31.12.2014	345 646

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 859	19 093

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	7 751	29 958
Akumuleeritud kulum	-22 207	-22 207	-7 373	-29 580
Jääkmaksumus	0	0	378	378
Ostud ja parendused	0	0	508	508
Amortisatsioonikulu	0	0	-278	-278
31.12.2013				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	8 259	30 466
Akumuleeritud kulum	-22 207	-22 207	-7 651	-29 858
Jääkmaksumus	0	0	608	608
Ostud ja parendused	0	0	2 148	2 148
Amortisatsioonikulu	0	0	-1 398	-1 398
31.12.2014				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	10 407	32 614
Akumuleeritud kulum	-22 207	-22 207	-9 049	-31 256
Jääkmaksumus	0	0	1 358	1 358

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 043	10 043	
Võlad töövõtjatele	969	969	
Maksuvõlad	369	369	4
Muud võlad	53 629	53 629	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 010	65 010	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 661	8 661	
Võlad töövõtjatele	892	892	
Maksuvõlad	929	929	4
Muud võlad	51 129	51 129	
Muud viitvõlad	51 129	51 129	
Saadud ettemaksed	10	10	
Kokku võlad ja ettemaksed	61 621	61 621	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	208 183	76 559
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	208 183	76 559
Kokku müügitulu	208 183	76 559
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Suhtekorraldus ja teabevahetus	130 904	57 466
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	20 859	19 093
Muu müük	56 420	0
Kokku müügitulu	208 183	76 559

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013
Kaubad, materjal ja teenused	-120 807	-26 716
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-120 807	-26 716

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Maarent	-15 672	-2 184
Kommunaalteenused	-3 580	-3 632
Sidekulud	-1 348	-867
Kontoritarbed	-208	-324
Raamatud, ajalehed	-475	-578
Teenused	-2 367	-4 617
Transpordikulud	-7 818	-7 953
Maksud	-4 932	-3 555
Lähetuskulud	-12 962	-9 022
Kindlustuskulud	-267	-246
IT-kulud	-982	-782
Muud	-1 691	-703
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 302	-34 463

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-8 546	-7 882
Sotsiaalmaksud	-2 975	-2 698
Kokku tööjõukulud	-11 521	-10 580
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tütarettevõtjad	0	2 500	12 500
Sidusettevõtjad	32 515	505	37 663
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 373	0	5 609

2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tütarettevõtjad	0	0	0	2 500
Sidusettevõtjad	1 374	32 515	50 163	0
2013	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	
Sidusettevõtjad	2 007	40 000	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	7 036	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	3 969	3 576

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.09.2015

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	16.09.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	455 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 705
Kokku	477 163
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	130904	62.88%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	56420	27.10%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20859	10.02%	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