

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 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 2012 aastal:

- ECOBAY arendusprojekt Paljassaares (48 ha ja ca 350 000 m²)
- Saviliiva elamuarendus (24 elamukrunti)
- Kloostrimetsa 62 elamuarendus (16 elamukrunti)
- Kakumäe 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 aheraine väljaveoteede ja konveieri maakorraldustööd
- VKG Kaevanduse elektritrassi rajamiseks vajalikud maakorraldustööd (8 km)
- 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)
- AS HOOLEKANDETEENUSED 4 küla projekteerimine erivajadustega inimestele
- Kadaka pst 165d ja 167c korterelamud ca 50 korterit
- Staadioni tn 3 arenduskontseptsioon ja planeerimine (ca 30 000 m²)

2013. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-3 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Jaan Kurm
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 154	39 816	2
Nõuded ja ettemaksed	81 926	219 215	3
Kokku käibevara	122 080	259 031	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	46 408	5 669	
Kinnisvarainvesteeringud	327 038	174 456	5
Materiaalne põhivara	378	2 648	6
Kokku põhivara	373 824	182 773	
Kokku varad	495 904	441 804	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	58 165	54 000	7
Võlad ja ettemaksed	19 112	20 760	8
Kokku lühiajalised kohustused	77 277	74 760	
Kokku kohustused	77 277	74 760	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 233	292 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 582	72 060	
Kokku omakapital	418 627	367 044	
Kokku kohustused ja omakapital	495 904	441 804	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	85 739	273 936	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 732	-158 920	11
Mitmesugused tegevuskulud	-28 892	-26 845	12
Tööjõukulud	-9 188	-9 111	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 270	-5 426	6
Muud ärikulud	-52	-66	
Ärikasum (kahjum)	7 605	73 568	
Finantstulud ja -kulud	43 977	-1 508	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 582	72 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 582	72 060	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 605	73 568	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 270	5 426	
Kokku korrigeerimised	2 270	5 426	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 856	-1 758	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 647	10 030	
Laekunud intressid	29	185	
Makstud intressid	-4 928	-1 693	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 954	
Kokku rahavood äritegevusest	-527	83 804	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-152 582	0	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	128 441	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-613	
Antud laenud	-376	-206 599	
Antud laenude tagasimaksed	141 521	0	
Laekunud intressid	8 137	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 300	-81 271	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	51 129	54 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-46 964	-64 152	7
Makstud dividendid	0	-7 350	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 165	-17 502	
Kokku rahavood	338	-14 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 816	54 785	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	338	-14 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 154	39 816	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 582	51 582
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2012	2 556	256	415 815	418 627

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2012. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 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.

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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5
Inventar	2

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	0	12 572
Arvelduskontod	40 154	27 244
Kokku raha	40 154	39 816

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 316	12 316			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 082	3 082			4
Muud nõuded	66 321	66 321			
Laenunõuded	66 321	66 321			
Ettemaksed	207	207			
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 926	81 926			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 048	11 048			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0			4
Muud nõuded	207 647	207 647			
Laenunõuded	207 647	207 647			
Ettemaksed	520	520			
Kokku nõuded ja ettemaksed	219 215	219 215			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				533
Käibemaks	3 082			571
Üksikisiku tulumaks		53		53
Sotsiaalmaks		187		186
Kohustuslik kogumispension		11		8
Töötuskindlustusmaksed		24		24
Ettemaksukonto jääk			0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 082	275		1 375

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	302 898
Müügid	-128 442
31.12.2011	174 456
Ostud ja parendused	152 582
31.12.2012	327 038

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 145	6 988

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-1 482	-1 482	-788	-2 270
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

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen eraisikult	7 036	7 036		
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	51 129	51 129		
Lühiajalised laenud kokku	58 165	58 165		
Laenukohustused kokku	58 165	58 165		

	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		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 158	9 158			
Võlad töövõtjatele	777	777			
Maksuvõlad	275	275			4
Saadud ettemaksed	8 902	8 902			
Kokku võlad ja ettemaksed	19 112	19 112			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	15 774	15 774			
Võlad töövõtjatele	763	763			
Maksuvõlad	1 375	1 375			4
Saadud ettemaksed	2 848	2 848			
Kokku võlad ja ettemaksed	20 760	20 760			

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	85 739	273 936
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	85 739	273 936
Kokku müügitulu	85 739	273 936
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Suhtekorraldus ja teabevahetus	67 394	126 342
Enda või renditud kinnisvara üülikleandmine	11 145	6 988
Kinnisvara müük	0	140 606
Muu müük	7 200	0
Kokku müügitulu	85 739	273 936

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Kaubad, materjal ja teenused	-37 732	-158 920
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 732	-158 920

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Ruumide rent	-1 226	-968
Kommunaalteenused	-3 955	-4 239
Sidekulud	-1 012	-859
Kontoritarbed	-195	-227
Raamatud, ajalehed	-167	-398
Teenused	-3 110	-5 456
Autokulud	-8 847	-8 867
Maksud	-2 443	-3 318
Lähetuskulud	-6 052	-2 426
Kindlustuskulud	-248	-562
IT-kulud	-928	-897
Muud	-709	1 372
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 892	-26 845

2011.aasta mitmesuguste tegevuskulude jaotuses on tehtud mõned korrektuurid. Lõppsumma ei ole muutunud.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-6 838	-6 779
Sotsiaalmaksud	-2 350	-2 332
Kokku tööjõukulud	-9 188	-9 111
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	65 635		153 259	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 036		18 000

2012	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad	88 157	88 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			10 964
2011	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud
Tütarettevõttjad	140 606	153 079	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			18 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 420	3 371

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2013

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	31.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 582
Kokku	415 815
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	395 815
Kokku	415 815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	67393	78.60%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11145	13.00%	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