

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Urban Investment OÜ

**registrikood:** 11947702

**tänava/talu nimi, Väike-Ringtee 11**  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Rohuneeme küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 74012

**telefon:** +372 5236646

**e-posti aadress:** jaan.kurm@urbanmanagement.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Raha                        | 7 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7 |
| Lisa 4 Osakapital                  | 7 |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 7 |
| Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud   | 8 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte tegeleb kinnisvara omandamise, arendamise ja välja üürimisega. Eelkõige tegeletakse eluruumide lühi- ja pikaajalise välja üürimise ning haldamisega.

Ettevõttes ühtegi töötajat palgal ei ole ning kõik teenused peale juhtimise tellitakse projektipõhiselt lepingute alusel.

Aruande aasta käive oli 13 766 eurot (2019. aasta 37 788 eurot) ja kasum 44 966 eurot (2019. aastal kahjum oli 5 118 eurot). 2020. aastal juhatuseliikmetasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                        |                |               |         |
| Käibevarad                                   |                |               |         |
| Raha                                         | 74 532         | 15 192        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 57 978         | 42 719        | 8       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>132 510</b> | <b>57 911</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |               |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 197           |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 0              | 28 760        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>0</b>       | <b>28 957</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>132 510</b> | <b>86 868</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |               |         |
| Kohustised                                   |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 200          | 525           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 200</b>   | <b>525</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 200</b>   | <b>525</b>    |         |
| Omakapital                                   |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556         | 4       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 83 788         | 88 905        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 44 966         | -5 118        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>131 310</b> | <b>86 343</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>132 510</b> | <b>86 868</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 13 766        | 37 788        | 5       |
| Muud äritulud                               | 31 240        | 0             |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -50           | -43 002       | 6       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>44 956</b> | <b>-5 214</b> |         |
| Intressitulud                               | 3             | 93            |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 7             | 3             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>44 966</b> | <b>-5 118</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>44 966</b> | <b>-5 118</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Urban Investment OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida omakorda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas 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

Nõuded ostjate vastu. 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.

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. Kajastamisel kasutab ettevõtte õiglase väärtuse meetodit.

### Finantskohustised

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 siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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

Ettevõtte tulumaks. 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)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 74 532        | 15 192        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>74 532</b> | <b>15 192</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2018</b>       | 28 760  |
| <b>31.12.2019</b>       | 28 760  |
| Müügid                  | -28 760 |
| <b>31.12.2020</b>       | 0       |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 13 766        | 37 788        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>13 766</b> | <b>37 788</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 766</b> | <b>37 788</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Üür                                         | 13 766        | 37 788        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 766</b> | <b>37 788</b> |

## Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020       | 2019           |
|----------------------------------------|------------|----------------|
| Maksud                                 | -50        | -49            |
| Mitmesugused teenused                  | 0          | -42 953        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-50</b> | <b>-43 002</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 54 500     | 0          | 39 500     | 0          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 260      | 0          | 3 260      | 0          |

### Laenud

| 2020         | Antud laenud | Alusvaluuta |
|--------------|--------------|-------------|
| Emaettevõtja |              |             |
| Emaettevõtja | 15 000       | EUR         |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Urban Investment OÜ (registrikood: 11947702) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN KURM          | Juhatuse liige     | 16.07.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 83 788         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 44 966         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>128 754</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Kasum suunata investeeringuteks                                        | 44 966         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 83 788         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>128 754</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 13766           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| OÜ Urban<br>Management | 11114853                                  |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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