

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Urban Concept OÜ

**registrikood:** 14403842

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,  
Jahu tn 5/1-11

**postisihthnumber:** 10415

**e-posti aadress:** urban.concept.ou@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 8  |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Urban Concept OÜ on erakapitalil baseeruv ettevõte, mis on 6 aastat pakkunud majutusteenust Tallinnas Kalamaja piirkonnas. Renditavad korterid asuvad Tallinna kõige atraktiivsemates asukohtades ning on kvaliteetse viimistluse ja sisustusega ning detailideni läbimõeldud. Seeläbi positsioneerib ettevõtte kõrgema kvaliteediga segmenti soovides pakkuda klientidele esmaklassilist teenust ning kliendikogemust.

Ettevõtte fookus on nii B2C, kui ka B2B klientidele. Suurema osa käibest moodustavad erakliendid. Äriklientide osakaal on aastatega kasvanud ning see aitab ka leevendada hooajalisusest tulenevat käibeerinevust.

2024. aastal jätkab ettevõtte oma tegevusega samas valdkonnas. Eesmärk on jätkata kõrge kvaliteedi pakkumist nii era- kui ka äriklientidele ning seeläbi kasvatada tulusid.

### Peamised suhtarvud

|                                                        | 2023   | 2022   |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>Brutokasumimäär (%)</b>                             | 9,20 % | 14,66% |
| <b>Puhasrentaablus (%)</b>                             | 9,20 % | 14,66% |
| <b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)</b> | 0,49   | 2,51   |
| <b>ROA (%)</b>                                         | 4,47%  | 4,69%  |
| <b>ROE (%)</b>                                         | 32,67% | 52,41% |

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu \*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu\*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku\*100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku\*100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 3 316          | 9 593          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 932          | 2 323          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>7 248</b>   | <b>11 916</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 134 629        | 142 178        | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 20 336         | 12 837         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>154 965</b> | <b>155 015</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>162 213</b> | <b>166 931</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 14 837         | 4 756          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>14 837</b>  | <b>4 756</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 125 195        | 147 240        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>125 195</b> | <b>147 240</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>140 032</b> | <b>151 996</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 435         | 4 607          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 246          | 7 828          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>22 181</b>  | <b>14 935</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>162 213</b> | <b>166 931</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 78 753       | 53 389       |         |
| Muud äritulud                               | 0            | 1 295        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -20 417      | -10 900      |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -16 265      | -8 941       |         |
| Tööjõukulud                                 | -21 789      | -15 214      | 4       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -12 640      | -11 692      |         |
| Muud ärikulud                               | -396         | -109         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>7 246</b> | <b>7 828</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 246</b> | <b>7 828</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 246</b> | <b>7 828</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Urban Concept OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Urban Concept OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti

Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise seaduse kohaselt on Urban Concept OÜ finantsnäitajate järgi väikeettevõtja ning raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes vastavatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning panga arvelduskontodel olevat raha.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Maa, hoone või hoone osa, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt X aasta jooksul, maad ei amortiseerita./

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt objekti tööeast.

Piiramatult kasutusega objekte (maa jms) ei amortiseerita.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 600

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 150 990        | 150 990        |
| Akumuleeritud kulum    | -1 262         | -1 262         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>149 728</b> | <b>149 728</b> |
|                        |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | -7 550         | -7 550         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 150 990        | 150 990        |
| Akumuleeritud kulum    | -8 812         | -8 812         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>142 178</b> | <b>142 178</b> |
|                        |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | -7 549         | -7 549         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 150 990        | 150 990        |
| Akumuleeritud kulum    | -16 361        | -16 361        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>134 629</b> | <b>134 629</b> |

|                                                | 2023   | 2022   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 78 753 | 45 752 |

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                            |                         |                    |                             | Kokku         |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
|                          | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |               |
| <b>31.12.2021</b>        |                            |                         |                    |                             |               |
| Soetusmaksumus           | 3 007                      |                         | 3 007              | 13 011                      | 16 018        |
| Akumuleeritud kulum      | -1 624                     |                         | -1 624             | -6 605                      | -8 229        |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>1 383</b>               |                         | <b>1 383</b>       | <b>6 406</b>                | <b>7 789</b>  |
| Ostud ja parendused      |                            |                         |                    | 9 190                       | 9 190         |
| Muud ostud ja parendused |                            |                         |                    | 9 190                       | 9 190         |
| Amortisatsioonikulu      | -850                       |                         | -850               | -3 292                      | -4 142        |
| <b>31.12.2022</b>        |                            |                         |                    |                             |               |
| Soetusmaksumus           | 3 007                      |                         | 3 007              | 22 201                      | 25 208        |
| Akumuleeritud kulum      | -2 474                     |                         | -2 474             | -9 897                      | -12 371       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>533</b>                 |                         | <b>533</b>         | <b>12 304</b>               | <b>12 837</b> |
| Ostud ja parendused      |                            | 1 981                   | 1 981              | 9 859                       | 11 840        |
| Amortisatsioonikulu      | 726                        | -211                    | 515                | -3 673                      | -3 158        |
| Muud muutused            | -1 183                     |                         | -1 183             |                             | -1 183        |
| <b>31.12.2023</b>        |                            |                         |                    |                             |               |
| Soetusmaksumus           | 1 824                      | 1 981                   | 3 805              | 32 060                      | 35 865        |
| Akumuleeritud kulum      | -1 748                     | -211                    | -1 959             | -13 570                     | -15 529       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | <b>76</b>                  | <b>1 770</b>            | <b>1 846</b>       | <b>18 490</b>               | <b>20 336</b> |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | -16 996        | -11 295        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -4 793         | -3 920         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-21 789</b> | <b>-15 215</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 2              | 1              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 1              | 0              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1              | 1              |



## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 125 195        | 147 240        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>125 195</b> | <b>147 240</b> |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 455         | 2 582          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>10 455</b>  | <b>2 582</b>   |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenu | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 156 285        | 855          | 9 900                       | 147 240        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>156 285</b> | <b>855</b>   | <b>9 900</b>                | <b>147 240</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | Saadud laenu | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 147 240        | 300          | 22 345                      | 125 195        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>147 240</b> | <b>300</b>   | <b>22 345</b>               | <b>125 195</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 19 994      | 15 214      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Urban Concept OÜ (registrikood: 14403842) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                     |                    |                      |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| DIMITRI JOHAN KOIDO | Juhatuse liige     | 30.06.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 435        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 246         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>19 681</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 78753           | 100.00%     | Jah            |