

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 1. jaanuar 2007

aruandeaasta lõpp: 31. detsember 2007

ärinimi: Urban Management OÜ

registrikood: 11114853

tänav: Väike-Ringtee 11

vald: Viimsi

postisihtnumber: 74001

maakond: Harjumaa

telefon: 630 6181

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

Lisatud dokumendid: 1. Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

2. Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne [<i>SKEEM 1</i>]	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 6 Omakapital.....	13
Lisa 7 Müügitulud tegevusalade ja turgude lõikes	13
Lisa 8 Muud tegevuskulud	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
OSANIKE NIMEKIRI	16

TEGEVUSARUANNE

OÜ Urban Management asutati 14.veebbruaril 2005. aastal. Põhilisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara arendamisega seotud konsultatsiooniteenused.

Olulisemad kinnisvara arendusprojektid mille ettevalmistamise juhtimist on teostatud 2007 aastal:

- Järveküla küla elamuarendus „Uus Küla“ (ca 450 eluaset) detailplaneeringu koostamise juhtimine
- Viljandi mnt 41a, 41b ja 41 c ärikompleks (20 000 m²)
- Toom-Kuninga 21-21b elu- ja ärihoone (6500 m²)
- AS WTC Tallinn ärikompleks (ca 60 000 m²)
- Järveküla küla elamuarendus (ca 400 eluaset)
- Kakumäe eksklusiivne elamuarendus (15 elamukrunti)
- Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)

2008 aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning osaleda 2-3 välisprojektis.



J. Kurm

Juhataja
Jaan Kurm

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Urban Management OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

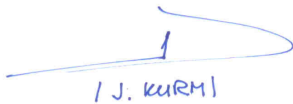
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 24.04.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Urban Management OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20.04.2008.a



J. Kurm

Juhataja
Jaan Kurm

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Bilanss**

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	1 149 317	1 506 131
Lühiajalised finantsinvesteeringud		200 000	0
Nõuded ja ettemaksed	2	672 521	273 505
Käibevara kokku		2 021 838	1 779 636
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	1 516 140	1 493 196
Materiaalne põhivara	4	366 941	58 073
Põhivara kokku		1 883 081	1 551 269
VARAD KOKKU		3 904 919	3 330 905
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5	424 594	308 021
Lühiajalised kohustused kokku		424 594	308 021
KOHUSTUSED KOKKU		424 594	308 021
Omakapital	6		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 828 884	1 804 712
Aruandeaasta kasum		607 441	1 174 172
OMAKAPITAL KOKKU		3 480 325	3 022 884
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3 904 919	3 330 905

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	7	1 312 475	1 442 500
Kokku äritulud		1 312 475	1 442 500
Kaubad, materjal, teenused		529 743	163 031
Muud tegevuskulud	8	291 622	193 469
Tööjõukulud		68 728	65 612
Sh. palgakulu		52 060	46 221
sotsiaalmaksud		16 668	19 391
Kulum		71 405	11 902
Muud ärikulud		1 781	186
Kokku ärikulud		963 279	434 200
Ärikasum		349 196	1 008 300
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		17 285	5 375
Muud finantstulud		240 960	160 497
Finantstulud ja -kulud kokku		258 245	165 872
Kasum enne tulumaksustamist		607 441	1 174 172
Aruandeaasta puhaskasum		607 441	1 174 172

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	349 196	1 008 300
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	71 405	11 902
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-399 927	-140 780
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 265	124 476
Kokku rahavood äritegevusest	39 939	1 003 898
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-380 273	-69 975
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-22 944	-1 433 195
Muude finantsinvesteeringute soetus	-200 000	0
Muude finantsinvesteeringute müük	240 960	160 497
Saadud intressid	15 504	5 375
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-346 753	-1 337 298
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-50 000	-150 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-50 000	- 150 000
Rahavood kokku	-356 814	-483 400
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 506 131	1 989 531
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-356 814	-483 400
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 149 317	1 506 131

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum	Aastaaruande kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	0	1 958 712	1 998 712
2005. aasta kasum	0	0	1 958 712	-1 958 712	0
Eraldis reservkapitali	0	4 000	-4 000	0	0
Dividendideks	0	0	-150 000	0	- 150 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 174 172	-89 040
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	1 804 712	1 174 172	3 022 884
2006. aasta kasum	0	0	1 174 172	-1 174 172	0
Dividendideks	0	0	-150 000	0	-150 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	607 441	607 441
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	2 828 884	607 441	3 480 325

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Urban Management OÜ 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

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.

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 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 akumulieeritud 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 kuulavas summas.

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 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.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Raha pangakontol	1 149 317	1 506 131
KOKKU:	1 149 317	1 506 131

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	531 000	155 613
Maksude ettemaksed (1)	134 512	115 300
Ettemaksed teenuste eest	7 009	1 142
Muud lühiajalised nõuded	0	1 450
KOKKU:	672 521	273 505

(1) Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksust.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 01.12.2005	0
Ostud perioodi jooksul	1 493 196
Saldo 31.12.2006	1 493 196
Ostud perioodi jooksul	22 944
Saldo 31.12.2007	1 516 140

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	0	65 299	65 299
Akumuleeritud kulum	0	-7 226	-7 226
Jääkmaksumus	0	58 073	58 073
2007. a toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-46 328	-25 077	-71 405
Põhivara soetus	347 457	32 816	380 273
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	347 457	98 115	445 572
Akumuleeritud kulum	-46 328	-32 303	-78 631
Jääkmaksumus	301 129	65 812	366 941

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	121 560	70 474
Maksuvõlad ja – ettemaksed (1)	59 871	42 713
Võlad töövõtjatele	13 243	8 284
Dividendivõlad	205 000	150 000
Muud viitvõlad	24 920	36 550
KOKKU:	424 594	308 021

(1)

	31.12.2007		31.12.2006	
Maks	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	134 512		115 300	
Kinnipeetud tulumaks		215		0
Sotsiaalmaks		1 815		391
Töötuskindlustusmakse		15		9
Arvestatud ettevõtte tulumaks dividendidelt		57 826		42 313
KOKKU:	134 512	59 871	115 300	42 713

Lisa 6 Omakapital

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustab 3 436 325 krooni (2006 aasta: 2 978 884). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 721 628 krooni. Seega saab netodividendidena välja maksta 2 714 697 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.a

Lisa 7 Müügitulud tegevusalade ja turgude lõikes

	2007	2006
Müügitulu	1 312 475	1 442 500
Sh siseturg	1 312 475	1 422 500
Tegevusalade lõikes		
Teenuste müük (EMTAK 70211)	1 284 975	1 442 500
Eluruumi rent (EMTAK 68201)	27 500	0
KOKKU:	1 312 475	1 442 500

Lisa 8 Muud tegevuskulud

	2007	2006
Ruumide rent	35 502	26 271
Kommunaalteenused	4 339	0
Andmeside	23 593	19 107
Kontoritarbed	3 651	5 665
Raamatud, ajalehed jm.	3 237	3 501
Raamatupidamisteenused	13 980	10 790
Muud teenused	15 966	27 729
Autokulud	76 193	12 000
Ostetud transporditeenused	2 509	7 475
Komandeeringukulud	56 465	15 205
Panga teenustasu	2 215	1 679
Muud tegevuskulud	5 875	11 628
Maksud	43 148	43 809
Esinduskulu	4 949	8 610
KOKKU:	291 622	193 469

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Urban Management OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainuosaniku poolt,
20.04.2008, kinnitamine



J. KURM

Juhataja
Jaan Kurm

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide kasum	2 828 884
2007. aasta kasum	607 441

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	3 436 325
--	-----------

Juhatus teeb ettepaneku järgnevalt:

Maksta dividende summas 350 000 kr

Järele jääv vaba omakapital jätta jaotamata.

OSANIKE NIMEKIRISeisuga 01.01.2007

Jaan Kurm	100% osadest	1 tk	40 000 krooni
KOKKU		1 tk	40 000 krooni

Seisuga 31.12.2007

Jaan Kurm	100% osadest	1 tk	40 000 krooni
KOKKU		1 tk	40 000 krooni

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Jaan Kurm (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2008