

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Urban Management

registrikood: 11114853

tänavatalu nimi, Väike-Ringtee 11
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rohuneeme

vald: Viimsi

postisihthnumber: 74001

maakond: Harju maakond

telefon: (372) 5236646

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

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Urban Management asutati 14.veebbruaril 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 2009 aastal:

- ECOBAY arendusprojekt Paljassaares (48 ha ja ca 350 000 m²)
- Toom-Kuninga 21-21b elu- ja ärihoone (6500 m²)
- AS WTC Tallinn ärikompleks (ca 60 000 m²)
- Kakumäe eksklusiivne elamuarendus (15 elamukrunti)
- Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)
- Lagedi tee 11c ärimaa planeerimine (ca 3 ha)
- Vesse tn 3 planeerimine (ca 4 ha)
- Tammiku tn 1 äri- ja tootmismaa planeerimine (ca 8 ha)
- Ojamaa kaevanduse kaevise väljaveoteede ja konveieri maakorraldustööd

2010 aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-5 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

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 ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 15.06.2010 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.

Juhatus hinnangul on Urban Management OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 25.06.2010.a

Jaan Kurm
juhataja

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	565 780	1 424 629	2
Finantsinvesteeringud	97 505	72 876	3
Nõuded ja ettemaksed	56 050	757 133	4
Kokku käibevara	719 335	2 254 638	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 963 350	1 935 473	6
Materiaalne põhivara	208 049	268 529	7
Kokku põhivara	5 171 399	2 204 002	
Kokku varad	5 890 734	4 458 640	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 003 753	0	8
Võlad ja ettemaksed	362 282	384 349	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 366 035	384 349	
Kokku kohustused	1 366 035	384 349	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 030 291	3 086 325	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 408	943 966	
Kokku omakapital	4 524 699	4 074 291	
Kokku kohustused ja omakapital	5 890 734	4 458 640	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	949 304	2 447 252	11
Muud äritulud	551 944	0	23
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-380 870	-594 430	13
Mitmesugused tegevuskulud	-526 814	-636 952	14
Tööjõukulud	-140 093	-164 239	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-83 642	-98 412	7
Muud ärikulud	0	-489	
Ärikasum (-kahjum)	369 829	952 730	
Finantstulud ja -kulud	80 579	-8 764	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	450 408	943 966	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 408	943 966	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	369 829	952 730
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	83 642	98 412
Kokku korrigeerimised	83 642	98 412
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-501 770	692 512
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-48 667	-62 187
Makstud intressid	-3 077	-128 569
Kokku rahavood äritegevusest	-100 043	1 552 898
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-23 162	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 475 933	-419 333
Antud laenud	0	-650 000
Antud laenude tagasimaksed	650 000	0
Laekunud intressid	86 536	111 747
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 762 559	-957 586
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 003 753	0
Makstud dividendid	0	-320 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 003 753	-320 000
Kokku rahavood	-858 849	275 312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 424 629	1 149 317
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-858 849	275 312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	565 780	1 424 629

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	3 436 325	3 480 325
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			943 966	943 966
Makstud dividendid			-350 000	-350 000
31.12.2008	40 000	4 000	4 030 291	4 074 291
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			450 408	450 408
31.12.2009	40 000	4 000	4 480 699	4 524 699

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2009. 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	203 978	299 628
Arvelduskontod	361 802	1 125 001
Kokku raha	565 780	1 424 629

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2007	200 000	200 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-127 124	-127 124
31.12.2008	72 876	72 876
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	24 629	24 629
31.12.2009	97 505	97 505

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 000	90 222	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 650	6 051	5
Muud nõuded	0	657 559	
Ettemaksed	5 400	3 301	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	56 050	757 133	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 412	6 051	
Üksikisiku tulumaks		830		834
Sotsiaalmaks		2 872		5 743
Kohustuslik kogumispension		0		174
Töötuskindlustusmaksed		366		104
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0		62 477
Ettemaksukonto jääk	32 650		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 650	5 480	6 051	69 332

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007	1 516 140	
Ostud ja parendused	419 333	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	
31.12.2008	1 935 473	
Ostud ja parendused	2 475 933	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	551 944	
31.12.2009	4 963 350	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 435	60 500

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	347 457	347 457	98 115	445 572
Akumuleeritud kulum	-46 328	-46 328	-32 303	-78 631
Jääkmaksumus	301 129	301 129	65 812	366 941
Amortisatsioonikulu	-69 914	-69 914	-28 498	-98 412
31.12.2008				
Soetusmaksumus	347 457	347 457	98 115	445 572
Akumuleeritud kulum	-116 242	-116 242	-60 801	-177 043
Jääkmaksumus	231 215	231 215	37 314	268 529
Ostud ja parendused	0	0	23 162	23 162
Amortisatsioonikulu	-69 492	-69 492	-14 150	-83 642
31.12.2009				
Soetusmaksumus	347 457	347 457	121 277	468 734
Akumuleeritud kulum	-185 734	-185 734	-74 951	-260 685
Jääkmaksumus	161 723	161 723	46 326	208 049

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen eraisikult	832 753	832 753		
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	171 000	171 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 003 753	1 003 753		
Laenukohustused kokku	1 003 753	1 003 753		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenukohustused kokku	0	0		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	13 176	36 976
Võlad töövõtjatele	46 158	43 041
Maksuvõlad	5 480	69 332
Muud võlad	297 468	235 000
Kokku võlad ja ettemaksed	362 282	384 349

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osa nimiväärtus on 40000 krooni.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustab 4480699 krooni (2008. aastal 4030291 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 940947 krooni. Seega saab netodividendidena välja maksta 3539752 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.a.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	949 304	2 447 252
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	949 304	2 447 252
Kokku müügitulu	949 304	2 447 252
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Suhtekorraldus ja teabevahetus	916 146	2 386 752
Enda või renditud kinnisvara üütleandmine	31 435	60 500
Muud tulud	1 723	0
Kokku müügitulu	949 304	2 447 252

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	551 944
Kokku muud äritulud	551 944

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-380 870	-593 782
Väikevahendid	0	-648
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-380 870	-594 430

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Ruumide rent	-7 542	-11 780
Kommunaalteenused	-4 386	-19 572
Sidekulud	-20 936	-41 561
Kontoritarbed	-23 647	-10 385
Raamatud, ajalehed	-2 586	-15 668
Teenused	-294 469	-259 850
Autokulud	-114 603	-90 954
Maksud	-1 626	-90 266
Lähetuskulud	-45 507	-88 425
Muud	-11 512	-8 491
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-526 814	-636 952

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-104 514	-123 198
Sotsiaalmaksud	-35 529	-41 041
Kokku tööjõukulud	-140 043	-164 239
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	-70 055	-69 426
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-69 932	-69 426

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	-70 055	-69 425

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	01.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 030 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 408
Kokku	4 480 699
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 380 699
Kokku	4 480 699

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	916146	96.51%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31435	3.31%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Kurm	37206230369	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5236646
Faks	+372 53337882
E-posti aadress	jaan.kurm@urbanmanagement.ee