

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalne põhivara	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

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 2013 aastal:

- ECOBAY arendusprojekt Paljassaares (48 ha ja ca 350 000 m²)
- Saviliiva elamuarendus (24 elamukrunti)
- Kloostrimetsa 62 elamuarendus (16 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
- 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)
- Kadaka pst 165d ja 167c korterelamud ca 50 korterit
- Staadioni tn 3 arenduskontseptsioon ja planeerimine (ca 30 000 m²)
- Algi tn 59 elamuarendus (ca 75 korterit)
- Tartu mnt 84b ärihoone (ca 8700 m²)

2014. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-3 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	69 177	40 154	2
Nõuded ja ettemaksed	66 016	81 926	3
Kokku käibevara	135 193	122 080	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	57 052	46 408	5
Kinnisvarainvesteeringud	327 038	327 038	8
Materiaalne põhivara	608	378	9
Kokku põhivara	384 698	373 824	
Kokku varad	519 891	495 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	58 165	
Võlad ja ettemaksed	61 621	19 112	10
Kokku lühiajalised kohustused	61 621	77 277	
Kokku kohustused	61 621	77 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	415 815	364 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 643	51 582	
Kokku omakapital	458 270	418 627	
Kokku kohustused ja omakapital	519 891	495 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	76 559	85 739	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 716	-37 732	13
Mitmesugused tegevuskulud	-34 463	-28 892	14
Tööjõukulud	-10 580	-9 188	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-277	-2 270	9
Muud ärikulud	-270	-52	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 253	7 605	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	10 644	40 739	
Intressikulud	0	-4 928	
Muud finantstulud ja -kulud	24 746	8 166	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 643	51 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 643	51 582	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 253	7 605	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	277	2 270	9
Kokku korrigeerimised	277	2 270	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	619	-3 856	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 620	-1 647	
Laekunud intressid	37	29	
Makstud intressid	0	-4 928	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 434	-527	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-507	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-152 582	
Antud laenud	0	-376	
Antud laenude tagasimaksed	40 000	141 521	
Laekunud intressid	0	8 137	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	39 493	-3 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	51 129	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 036	-46 964	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 036	4 165	
Kokku rahavood	29 023	338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 154	39 816	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	29 023	338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	69 177	40 154	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	364 232	367 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	51 582	51 582
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	1
31.12.2012	2 556	256	415 815	418 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 643	39 643
31.12.2013	2 556	256	455 458	458 270

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2013. 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 alljärgnevates 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütaretevõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütaretevõtjateks loetakse ettevõtteid, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate 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 vähendamisenä.

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. Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	69 177	40 154
Kokku raha	69 177	40 154

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 033	9 033
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 609	5 609
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	220	220
Muud nõuded	51 029	51 029
Laenunõuded	26 321	26 321
Intressinõuded	24 708	24 708
Ettemaksed	125	125
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 016	66 016
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 316	12 316
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 082	3 082
Muud nõuded	66 321	66 321
Laenunõuded	66 321	66 321
Ettemaksed	207	207
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 926	81 926

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		597	3 082	
Üksikisiku tulumaks		73		53
Erisoodustuse tulumaks		4		0
Sotsiaalmaks		222		187
Kohustuslik kogumispension		13		11
Töötuskindlustusmaksed		20		24
Ettemaksukonto jääk	220		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	220	929	3 082	275

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4 158	5 307
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	52 894	41 101
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	57 052	46 408

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11947702	OÜ Jõelähtme Elamumess	Eesti	Nõustamine ja messide korraldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
OÜ Jõelähtme Elamumess	5 307	-1 149	4 158
Kokku	5 307	-1 149	4 158

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12110930	OÜ Veerenni 31	Eesti	Kinnisvara ost, müük ja käitus	50	50
12184927	Savikullaliivaugu OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük ja käitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
OÜ Veerenni 31	40 488	12 406	52 894
Savikullaliivaugu OÜ	613	-613	0
Kokku	41 101	11 793	52 894

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	174 456
Ostud ja parendused	152 582
31.12.2012	327 038
31.12.2013	327 038

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 093	11 145

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	0	0	508	508
Amortisatsioonikulu	0	0	-278	-278
31.12.2013				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	8 259	30 466
Akumuleeritud kulum	-22 207	-22 207	-7 651	-29 858
Jääkmaksumus	0	0	608	608

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 661	8 661		
Võlad töövõtjatele	892	892		
Maksuvõlad	929	929		
Muud võlad	51 129	51 129		
Muud viitvõlad	51 129	51 129		
Saadud ettemaksed	10	10		
Kokku võlad ja ettemaksed	61 621	61 621		

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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 559	85 739
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 559	85 739
Kokku müügitulu	76 559	85 739
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Suhtekorraldus ja teabevahetus	57 466	67 394
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	19 093	11 145
Muu müük	0	7 200
Kokku müügitulu	76 559	85 739

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Kaubad, materjal ja teenused	-26 716	-37 732
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 716	-37 732

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Ruumide rent	-2 137	-1 226
Kommunaalteenused	-3 632	-3 955
Sidekulud	-867	-1 012
Kontoritarbed	-324	-195
Raamatud, ajalehed	-578	-167
Teenused	-4 617	-3 110
Autokulud	-7 953	-8 847
Maksud	-3 555	-2 443
Lähetuskulud	-9 022	-6 052
Kindlustuskulud	-246	-248
IT-kulud	-782	-928
Muud	-750	-709
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-34 463	-28 892

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-7 882	-6 838
Sotsiaalmaksud	-2 698	-2 350
Kokku tööjõukulud	-10 580	-9 188
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	12 500	12 500	
Sidusettevõtjad	37 663	53 135	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 609		7 036

2013	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	2 007	40 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			7 036
2012	Ostud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	88 157	88 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			10 964

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	3 576	3 420

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2014

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	03.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	415 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 643
Kokku	455 458
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	57466	75.06%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19093	24.94%	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