

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Urban Management

registrikood: 11114853

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 10 Laenukohustised	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	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 2016 aastal:

- Saviliiva elamuarendus (24 elamukrunti)
- Kloostrimetsa 62 elamuarendus (16 elamukrunti)
- Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)
- Tehnika tn 15a ja 15b korterelamu ca 1200 m²
- ARSENAL - Erika n 14 kaubanduskeskus II etapp (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)
- Narva mnt 98 – Hiina saatkonna planeering
- Vääna tn 9a 11 korterelamu (20 korterit)
- Järvevana 5 5a bürootorn (ca 8000 m²)
- Kadaka tee 4 ärihoone (ca 5000 m²)
- Kadaka tee 133 ärihoone (ca 8000 m²)
- Väike-Sõjamäe tn 5 tootmishoone (5000 m²)
- Veerenni 63 ärihoone- kaubandus (20 000 m²)
- Liikuri tn 10a korterelamu (3500 m²)

2017. aastal on plaanis jätkata 3 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 4-5 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Jaan Kurm
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	276 163	121 470	2
Nõuded ja ettemaksed	92 815	56 506	3, 4
Kokku käibevarad	368 978	177 976	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	97 551	95 131	5, 6, 7
Kinnisvarainvesteeringud	633 298	657 965	8
Materiaalsed põhivarad	49 107	51	9
Kokku põhivarad	779 956	753 147	
Kokku varad	1 148 934	931 123	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 872	8 688	10
Võlad ja ettemaksed	29 045	13 424	4, 11
Kokku lühiajalised kohustised	37 917	22 112	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	130 238	139 110	10
Kokku pikaajalised kohustised	130 238	139 110	
Kokku kohustised	168 155	161 222	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 090	467 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	245 877	299 926	
Kokku omakapital	980 779	769 901	
Kokku kohustised ja omakapital	1 148 934	931 123	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	546 130	302 066	13
Muud äritulud	0	9	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-225 483	-109 200	14
Mitmesugused tegevuskulud	-51 845	-41 454	15
Tööjõukulud	-13 325	-13 714	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 745	-1 306	9
Muud ärikulud	-2	-40	
Ärikasum (kahjum)	253 730	136 361	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 567	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-5 147	0	
Intressitulud	1 341	0	
Intressikulud	-2 864	-696	
Muud finantstulud ja -kulud	0	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	254 627	135 674	
Tulumaks	-8 750	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	245 877	133 174	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2016. 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 ettevõtte, 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 ettemaksud

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Inventar	2

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 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 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	219 281	74 916
Sularaha kassas	56 882	46 554
Kokku raha	276 163	121 470

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 514	23 514	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 756	10 756	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 563	10 563	4
Muud nõuded	47 982	47 982	
Laenunõuded	47 982	47 982	
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 815	92 815	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 532	14 532	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 755	3 755	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	106	106	4
Muud nõuded	37 882	37 882	
Laenunõuded	37 882	37 882	
Ettemaksed	231	231	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 506	56 506	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 350	0	106	0
Üksikisiku tulumaks	0	90	0	98
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	1
Sotsiaalmaks	0	271	0	273
Kohustuslik kogumispension	0	16	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	20	0	20
Ettemaksukonto jääk	5 213		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 563	403	106	409

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	37 020	29 453
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	60 531	65 678
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	97 551	95 131

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11947702	Urban Investment OÜ	Eesti	Nõustamine ja messide korraldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Urban Investment OÜ	29 453	7 567	37 020
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	29 453	7 567	37 020

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12184927	Savikullaliivaugu OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük ja käitus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Savikullaliivaugu OÜ	65 678	-5 147	60 531
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	65 678	-5 147	60 531

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	345 646
Ostud ja parendused	312 319
31.12.2015	657 965
Ostud ja parendused	-24 667
31.12.2016	633 298

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 638	26 017

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	10 407	32 614
Akumuleeritud kulum	-22 207	-22 207	-9 049	-31 256
Jääkmaksumus	0	0	1 358	1 358
Amortisatsioonikulu	0	0	-1 307	-1 307
31.12.2015				
Soetusmaksumus	22 207	22 207	10 407	32 614
Akumuleeritud kulum	-22 207	-22 207	-10 356	-32 563
Jääkmaksumus	0	0	51	51
Ostud ja parendused	50 800	50 800	0	50 800
Amortisatsioonikulu	-1 693	-1 693	-51	-1 744
31.12.2016				
Soetusmaksumus	73 007	73 007	3 657	76 664
Akumuleeritud kulum	-23 900	-23 900	-3 657	-27 557
Jääkmaksumus	49 107	49 107	0	49 107

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediidasutuselt	139 110	8 872	130 238		6 k EURIBOR + 1,95%	EUR	18.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	139 110	8 872	130 238				
Laenukohustised kokku	139 110	8 872	130 238				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediidasutuselt	147 798	8 688	139 110		6 k EURIBOR + 1,95%	EUR	18.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	147 798	8 688	139 110				
Laenukohustised kokku	147 798	8 688	139 110				

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 604	17 604	
Võlad töövõtjatele	1 263	1 263	
Maksuvõlad	403	403	4
Muud võlad	7 975	7 975	
Saadud ettemaksed	1 800	1 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 045	29 045	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 916	2 916	
Võlad töövõtjatele	1 097	1 097	
Maksuvõlad	409	409	4
Muud võlad	7 975	7 975	
Saadud ettemaksed	1 027	1 027	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 424	13 424	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	546 130	302 066
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	546 130	302 066
Kokku müügitulu	546 130	302 066
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Suhtekorraldus ja teabevahetus	522 492	276 049
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	23 638	26 017
Kokku müügitulu	546 130	302 066

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Kaubad, materjal ja teenused	-225 483	-109 200
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-225 483	-109 200

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Maarent	-1 850	-1 250
Üür ja rent	-5 359	-1 877
Kommunaalteenused	-6 635	-4 136
Sidekulud	-899	-879
Kontoritarbed	-109	-878
Raamatud, ajalehed	-533	-622
Teenused	-8 304	-7 585
Transpordikulud	-1 572	-6 053
Maksud	-5 299	-5 371
Lähetuskulud	-5 310	-7 235
Kindlustuskulud	-881	-356
IT-kulud	-1 314	-861
Muud	-13 780	-4 351
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 845	-41 454

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-9 959	-10 250
Sotsiaalmaksud	-3 366	-3 464
Kokku tööjõukulud	-13 325	-13 714
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	7 500	0	7 500
Sidusettevõtjad	38 015	0	32 515	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 756	0	3 755	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	17 700	914	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	4 921	4 963

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2017

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	21.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	732 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	245 877
Kokku	977 967
Jaotamine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Suhtekorraldus ja teabevahetus	70211	522492	95.67%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23638	4.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Kurm	37206230369		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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