

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	11
Lisa 10 Laenukohustised	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

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 2018 aastal:

Saviliiva elamuarendus (24 elamukrunti)

Kloostrimetsa 62 elamuarendus (16 elamukrunti)

Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)

ARSENAL - Erika n 14 kaubanduskeskus II etapp (ca 20 000 m2)

Staadioni tn 3 arenduskontseptsioon ja planeerimine (ca 30 000 m2)

Tartu mnt 84b ärihoone (ca 8700 m2)

Narva mnt 98 – Hiina saatkonna planeering

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)

2019. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 4-5 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Jaak Kurm

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	151 850	143 248	2
Nõuded ja ettemaksed	90 970	120 122	3
Varud	15 000	0	
Kokku käibevarad	257 820	263 370	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 527	110 557	5
Kinnisvarainvesteeringud	659 535	688 702	8
Materiaalsed põhivarad	28 787	38 947	9
Kokku põhivarad	833 849	838 206	
Kokku varad	1 091 669	1 101 576	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 236	39 053	10
Võlad ja ettemaksed	51 284	20 455	11
Kokku lühiajalised kohustised	60 520	59 508	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	111 949	121 185	10
Kokku pikaajalised kohustised	111 949	121 185	
Kokku kohustised	172 469	180 693	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	828 071	917 967	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 317	104	
Kokku omakapital	919 200	920 883	
Kokku kohustised ja omakapital	1 091 669	1 101 576	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	160 116	366 115	13
Muud äritulud	5 338	475	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 367	-294 614	14
Mitmesugused tegevuskulud	-46 061	-41 878	15
Tööjõukulud	-11 551	-14 037	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 160	-10 160	
Muud ärikulud	-546	-24	
Ärikasum (kahjum)	-3 231	5 877	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	37 451	16 990	6
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-4 981	-5 684	7
Intressitulud	85 844	594	
Intressikulud	-4 266	-2 672	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 817	15 104	
Tulumaks	-22 500	-15 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 317	104	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida omakorda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

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 õiglasel väärtusel, 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 välja-maksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse sõltumata, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	149 900	83 251
Sularaha kassas	1 950	59 997
Kokku raha	151 850	143 248

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 809	22 809	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 809	22 809	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	52 524	52 524	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	690	690	0	0	4
Muud nõuded	14 947	14 947	0	0	
Laenunõuded	14 947	14 947	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 970	90 970	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 910	9 910	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	74 703	74 703	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 574	2 574	0	0	4
Muud nõuded	4 167	4 167	0	0	
Laenunõuded	4 167	4 167	0	0	
Ettemaksed	28 768	28 768	0	0	
Muud makstud ettemaksed	28 768	28 768	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 122	120 122	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	775	2 572	0
Üksikisiku tulumaks	0	125	0	65
Erisoodustuse tulumaks	0	6 430	0	7 528
Sotsiaalmaks	0	270	0	195
Kohustuslik kogumispension	0	13	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	15	0	13
Ettemaksukonto jääk	690		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	690	7 628	2 574	7 811

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	93 961	54 010
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	51 566	56 547
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	145 527	110 557

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11947702	Urban Investment OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14494106	Niidu Majad OÜ	Eesti		0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Urban Investment OÜ	54 010	0	37 451	91 461
Niidu Majad OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	54 010	2 500	37 451	93 961

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12184927	Kakumäe Kodu OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	25	25
14238389	Kiviaia Kodu OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	33	33
14330511	Smuuli Arendus OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Kakumäe Kodu	54 998	-4 689	50 309
Kiviaia Kodu OÜ	699	-64	635
Smuuli Arendus OÜ	850	-228	622
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	56 547	-4 981	51 566

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	633 298
Ostud ja parendused	105 668
Müügid	-50 264
31.12.2017	688 702
Ostud ja parendused	6 500
Muud muutused	-35 667
31.12.2018	659 535

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	220 000

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-10 160	-10 160	0	-10 160
31.12.2017				
Soetusmaksumus	73 007	73 007	0	73 007
Akumuleeritud kulum	-34 060	-34 060	0	-34 060
Jääkmaksumus	38 947	38 947	0	38 947
Amortisatsioonikulu	-10 160	-10 160	0	-10 160
31.12.2018				
Soetusmaksumus	73 007	73 007	0	73 007
Akumuleeritud kulum	-44 220	-44 220	0	-44 220
Jääkmaksumus	28 787	28 787	0	28 787

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	121 185	9 236	111 949	0	6 k EURIBOR + 1,95%	EUR	18.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	121 185	9 236	111 949	0			
Laenukohustised kokku	121 185	9 236	111 949	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen juriidiliselt isikult	30 000	30 000			8%	EUR	18.05.2018
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000					
Pikaajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	130 238	9 053	121 185	0	6 k EURIBOR + 1,95%	EUR	18.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	130 238	9 053	121 185	0			
Laenukohustised kokku	160 238	39 053	121 185	0			

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 705	9 705	0	0
Võlad töövõtjatele	868	868	0	0
Maksuvõlad	7 628	7 628	0	0
Muud võlad	25 583	25 583	0	0
Dividendivõlad	25 583	25 583	0	0
Muud võlad	7 500	7 500	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	51 284	51 284	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 276	4 276	0	0
Võlad töövõtjatele	868	868	0	0
Maksuvõlad	7 811	7 811	0	0
Muud võlad	7 500	7 500	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20 455	20 455	0	0

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	160 116	366 115
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	160 116	366 115
Kokku müügitulu	160 116	366 115
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Projektijuhtimine ja konsultatsiooniteenused	160 116	146 115
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	0	0
Kinnisvara müük	0	220 000
Kokku müügitulu	160 116	366 115

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Kaubad, materjal ja teenused	-100 367	-294 614
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 367	-294 614

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-60	-273
Koolituskulud	-1 301	-417
Kommunaalteenused	-7 958	-7 845
Sidekulud	-2 269	-2 179
Kontoritarbed	-225	-173
Raamatud, ajalehed	-620	-595
Teenused	-15 797	-4 502
Transpordikulud	-113	-626
Maksud	-2 372	-4 111
Lähetuskulud	-3 447	-9 901
Kindlustuskulud	-1 928	-2 909
IT-kulud	-3 080	-737
Muud	-6 891	-7 610
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-46 061	-41 878

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-7 780	-10 370
Sotsiaalmaksud	-3 771	-3 667
Kokku tööjõukulud	-11 551	-14 037
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	7 500	0	7 500
Sidusettevõtjad	40 515	0	59 542	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 009	0	15 162	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	7 780	6 411

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.11.2019

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	20.11.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	828 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 317
Kokku	916 388
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Kokku	30 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	160116	100.00%	Jah

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