

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	9
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
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

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 2019 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)
- Järvevana 5 5a bürootorn (ca 8000 m2)
- Veerenni 63 ärihoone- kaubandus (20 000 m2)
- Liikuri tn 10a korterelamu (3500 m2)
- Kivimurru tn 14 (ca 1000 m2)
- Teearu arendus Harkus (ca 10 000m2)
- Künnipõllu arendus Sakus (ca 100 000 m2)
- Ratasepa arendus Sakus (ca 60 000 m2)

2020. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-3 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.

Jaan Kurm

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143 511	151 850	2
Nõuded ja ettemaksed	108 486	90 970	3
Varud	15 000	15 000	
Kokku käibevarad	266 997	257 820	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	414 167	145 527	5
Nõuded ja ettemaksed	145 366	0	
Kinnisvarainvesteeringud	806 135	659 535	8
Materiaalsed põhivarad	18 627	28 787	9
Kokku põhivarad	1 384 295	833 849	
Kokku varad	1 651 292	1 091 669	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	151 449	9 236	10
Võlad ja ettemaksed	27 891	51 284	11
Kokku lühiajalised kohustised	179 340	60 520	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	111 949	10
Kokku pikaajalised kohustised	0	111 949	
Kokku kohustised	179 340	172 469	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	886 388	828 071	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 752	88 317	
Kokku omakapital	1 471 952	919 200	
Kokku kohustised ja omakapital	1 651 292	1 091 669	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	541 245	160 116	13
Muud äritulud	0	5 338	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 474	-100 367	14
Mitmesugused tegevuskulud	-51 982	-46 061	15
Tööjõukulud	-22 898	-11 551	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 160	-10 160	9
Muud ärikulud	-13	-546	
Ärikasum (kahjum)	308 718	-3 231	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 882	37 451	6
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	267 380	-4 981	7
Intressitulud	14 878	85 844	
Intressikulud	-2 313	-4 266	
Muud finantstulud ja -kulud	-293	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	590 252	110 817	
Tulumaks	-7 500	-22 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 752	88 317	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2019. 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 alljärgnevides 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 emaettevõttel 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 emaettevõttel 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 akumulieeritud 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 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 dividendide 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	136 166	149 900
Sularaha kassas	7 345	1 950
Kokku raha	143 511	151 850

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	35 427	35 427	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 427	35 427	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	192 856	47 490	145 366	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 886	5 886	0	4
Muud nõuded	14 417	14 417	0	
Laenunõuded	14 417	14 417	0	
Ettemaksed	5 266	5 266	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 587	2 587	0	
Muud makstud ettemaksed	2 679	2 679	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	253 852	108 486	145 366	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	22 809	22 809	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 809	22 809	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	52 524	52 524	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	690	690	0	
Muud nõuded	14 947	14 947	0	4
Laenunõuded	14 947	14 947	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 970	90 970	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		4 143		6 396
Käibemaks	3 533	0	0	775
Üksikisiku tulumaks	0	250	0	125
Erisoodustuse tulumaks	0	51	0	34
Sotsiaalmaks	0	484	0	270
Kohustuslik kogumispension	0	26	0	13
Töötuskindlustusmaksed	0	31	0	15
Ettemaksukonto jääk	2 353		690	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 886	4 985	690	7 628

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	95 843	93 961	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	318 324	51 566	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	414 167	145 527	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11947702	Urban Investment OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14494106	Niidu Majad OÜ	Eesti		100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Urban Investment OÜ	91 461	-5 118	86 343
Niidu Majad OÜ	2 500	7 000	9 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	93 961	1 882	95 843

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Kakumäe Kodu	50 309	-5 465	44 844
Kiviaia Kodu OÜ	635	272 845	273 480
Smuuli Arendus OÜ	622	-622	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	51 566	266 758	318 324

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	688 702
Ostud ja parendused	6 500
Muud muutused	-35 667
31.12.2018	659 535
Ostud ja parendused	221 600
Müügid	-75 000
31.12.2019	806 135

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 990	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	287 500	0

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	73 007	73 007
Akumuleeritud kulum	-34 060	-34 060
Jääkmaksumus	38 947	38 947
Amortisatsioonikulu	-10 160	-10 160
31.12.2018		
Soetusmaksumus	73 007	73 007
Akumuleeritud kulum	-44 220	-44 220
Jääkmaksumus	28 787	28 787
Amortisatsioonikulu	-10 160	-10 160
31.12.2019		
Soetusmaksumus	73 007	73 007
Akumuleeritud kulum	-54 380	-54 380
Jääkmaksumus	18 627	18 627

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen krediitiasutuselt	111 949	111 949			6 k EURIBOR + 1,95%	EUR	18.09.2020
Juriidilise isiku laenud	39 500	39 500					
Lühiajalised laenud kokku	151 449	151 449					
Laenukohustised kokku	151 449	151 449					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 436	1 436	
Võlad töövõtjatele	1 735	1 735	
Maksuvõlad	4 985	4 985	4
Muud võlad	9 080	9 080	
Dividendivõlad	9 080	9 080	
Saadud ettemaksed	1 655	1 655	
Tulevaste perioodide tulud	1 655	1 655	
Muud võlad	9 000	9 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 891	27 891	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 705	9 705	
Võlad töövõtjatele	868	868	
Maksuvõlad	7 628	7 628	4
Muud võlad	25 583	25 583	
Dividendivõlad	25 583	25 583	
Muud võlad	7 500	7 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 284	51 284	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	541 245	160 116
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	541 245	160 116
Kokku müügitulu	541 245	160 116
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Projektijuhtimine ja konsultatsiooniteenused	221 755	160 116
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	31 990	0
Kinnisvara müük	287 500	0
Kokku müügitulu	541 245	160 116

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

	2019	2018
Kaubad, materjal ja teenused	-147 474	-100 367
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-147 474	-100 367

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	0	-60
Mitmesugused bürookulud	-2 845	-3 114
Lähetuskulud	-3 551	-3 447
Koolituskulud	-88	-1 301
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 638	-2 372
Kommunaalteenused	-9 186	-7 958
Teenused	-11 507	-15 797
Transpordikulud	-290	-113
Kindlustuskulud	-1 866	-1 928
IT-kulud	-1 675	-3 080
Muud	-13 336	-6 891
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 982	-46 061

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-16 613	-7 780
Sotsiaalmaksud	-6 285	-3 771
Kokku tööjõukulud	-22 898	-11 551
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	48 500	0	7 500
Sidusettevõtjad	185 881	0	40 515	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 975	0	12 009	0

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Tütarettevõtjad		32 000			
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	130 500		12%	EUR	20.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	0	20 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	7 780	7 780

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.12.2020

OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KURM	Juhatuse liige	06.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	886 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	582 752
Kokku	1 469 140
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Kasum suunata järgmistesse perioodidesse	1 444 140
Kokku	1 469 140

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	287500	53.12%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	221755	40.97%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31990	5.91%	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