

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**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                         | 12 |
| Lisa 12 Osakapital                                  | 13 |
| Lisa 13 Müügitulu                                   | 13 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 13 |
| 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 2021 aastal:*

- Saviliiva elamuarendus ( 24 elamukrunti)
- Uue-Suurekivi arendusprojekt (48 eluaset)
- Järvevana 5 5a bürootorn (ca 8000 m2)
- Veerenni 63 ärihoone- kaubandus (20 000 m2)
- Kännipõllu arendus Sakus (ca 100 000 m2)
- Ratasepa arendus Sakus (ca 60 000 m2)
- Laulasmaa korterelamud 88 eluaset
- Miku tee arendus (ca 15 000 m2)

*2022. aastal on plaanis jätkata 2 projektijuhiga ning teostada veel lisaks 2-3 projekteerimis- ja ehitustööde juhtimist.*

Jaan Kurm

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 83 032           | 103 147          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 111 704          | 70 635           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>194 736</b>   | <b>173 782</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 7 769            | 494 035          | 5       |
| Finantsinvesteeringud                        | 250              | 0                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 234 749        | 334 535          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 741 296          | 734 830          | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 659              | 9 652            | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 984 723</b> | <b>1 573 052</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 179 459</b> | <b>1 746 834</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 129 500          | 54 500           | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 178 897          | 63 137           | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>308 397</b>   | <b>117 637</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>308 397</b>   | <b>117 637</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 486 384        | 1 444 140        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 381 866          | 182 245          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 871 062</b> | <b>1 629 197</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 179 459</b> | <b>1 746 834</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 151 360      | 420 694        | 13      |
| Muud äritulud                               | 750            | 12 094         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -287 892       | -261 104       | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -28 634        | -61 077        | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -21 582        | -20 243        | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -8 993         | -10 292        | 9       |
| Muud ärikulud                               | -1             | -6             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>805 008</b> | <b>80 066</b>  |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0              | 44 967         | 6       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 0              | 33 651         | 7       |
| Intressitulud                               | 97 881         | 25 181         |         |
| Intressikulud                               | 243            | -1 620         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -486 266       | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>416 866</b> | <b>182 245</b> |         |
| Tulumaks                                    | -35 000        | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>381 866</b> | <b>182 245</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Urban Management OÜ 2021. 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.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2021. aastast kajastatakse sidus- ja tütarettevõtjate ettevõtte bilansis soetusmaksumuses.

### 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 tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte 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 soetusmaksumuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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 vähendamisenä.

### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 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.

#### 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)

|                   | 31.12.2021    | 31.12.2020     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 66 996        | 91 637         |
| Sularaha kassas   | 16 036        | 11 510         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>83 032</b> | <b>103 147</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 327 097        | 92 348                           | 1 234 749           | 17      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 190            | 5 190                            | 0                   | 4       |
| Laenunõuded                        | 14 166           | 14 166                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 346 453</b> | <b>111 704</b>                   | <b>1 234 749</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 7 117          | 7 117                            | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 7 117          | 7 117                            | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 380 254        | 45 719                           | 334 535             | 17      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 631          | 3 631                            | 0                   | 4       |
| Laenunõuded                        | 14 167         | 14 167                           | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 1              | 1                                | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 1              | 1                                | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>405 170</b> | <b>70 635</b>                    | <b>334 535</b>      |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021   |              | 31.12.2020   |               |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0            | 2 046        | 0            | 8 642         |
| Käibemaks                                     | 0            | 0            | 0            | 17 281        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 831          | 0            | 250           |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 34           | 0            | 145           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 470          | 0            | 470           |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 26           | 0            | 26            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 31           | 0            | 31            |
| Intress                                       | 0            | 1            | 0            | 0             |
| Ettemaksukonto jääk                           | 5 190        |              | 3 631        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>5 190</b> | <b>3 439</b> | <b>3 631</b> | <b>26 845</b> |

## Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

|                                                           | 31.12.2021   | 31.12.2020     | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 5 056        | 140 810        | 6       |
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                          | 2 713        | 353 225        | 7       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>7 769</b> | <b>494 035</b> |         |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osalus määra (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                      | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 11947702                                               | Urban Investment OÜ    | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 100        |
| 14494106                                               | Niidu Majad OÜ         | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2020     | Muud muutused   | 31.12.2021   |
| Urban Investment OÜ                                                   | 131 310        | -128 754        | 2 556        |
| Niidu Majad OÜ                                                        | 9 500          | -7 000          | 2 500        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>140 810</b> | <b>-135 754</b> | <b>5 056</b> |

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021 |                        |            |                             |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala              | Osalus määra (%) |            |
|                                                              |                        |            |                             | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 12184927                                                     | Kakumäe Kodu OÜ        | Eesti      | Valdusfirmade tegevus       | 25               | 25         |
| 14238389                                                     | Kiviaia Kodu OÜ        | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük | 33               | 33         |
| 14889023                                                     | Saha Arendus OÜ        | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2020 | Muud muutused | 31.12.2021 |
| Kakumäe Kodu OÜ                                                | 36 858     | -36 245       | 613        |
| Kiviaia Kodu OÜ                                                | 315 117    | -314 267      | 850        |
| Saha Arendus OÜ                                                | 1 250      | 0             | 1 250      |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 353 225    | -350 512      | 2 713      |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |          |
|-------------------------|----------|
|                         |          |
| <b>31.12.2019</b>       | 806 135  |
| Ostud ja parendused     | 95 390   |
| Müügid                  | -166 695 |
| <b>31.12.2020</b>       | 734 830  |
| Ostud ja parendused     | 142 000  |
| Müügid                  | -135 534 |
| <b>31.12.2021</b>       | 741 296  |

|                                                 | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 12 500  | 44 058  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -11 032 | -9 463  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 929 605 | 231 250 |

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    |                            |                    | Kokku   |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|---------|
|                          |                    |                            | Masinad ja seadmed |         |
|                          | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid |                    |         |
| 31.12.2019               |                    |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 73 007             | 0                          | 73 007             | 73 007  |
| Akumuleeritud kulum      | -54 380            | 0                          | -54 380            | -54 380 |
| Jääkmaksumus             | 18 627             | 0                          | 18 627             | 18 627  |
|                          |                    |                            |                    |         |
| Ostud ja parendused      | 0                  | 1 317                      | 1 317              | 1 317   |
| Muud ostud ja parendused | 0                  | 1 317                      | 1 317              | 1 317   |
| Amortisatsioonikulu      | -10 160            | -132                       | -10 292            | -10 292 |
|                          |                    |                            |                    |         |
| 31.12.2020               |                    |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 73 007             | 1 317                      | 74 324             | 74 324  |
| Akumuleeritud kulum      | -64 540            | -132                       | -64 672            | -64 672 |
| Jääkmaksumus             | 8 467              | 1 185                      | 9 652              | 9 652   |
|                          |                    |                            |                    |         |
| Amortisatsioonikulu      | -8 467             | -526                       | -8 993             | -8 993  |
|                          |                    |                            |                    |         |
| 31.12.2021               |                    |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus           | 73 007             | 1 317                      | 74 324             | 74 324  |
| Akumuleeritud kulum      | -73 007            | -658                       | -73 665            | -73 665 |
| Jääkmaksumus             | 0                  | 659                        | 659                | 659     |

## Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Juriidilise isiku laenud         | 129 500    | 129 500                          |                     |             | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 129 500    | 129 500                          |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 129 500    | 129 500                          |                     |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |             |
| Juriidilise isiku laenud         | 54 500     | 54 500                           |                     |             | EUR         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 54 500     | 54 500                           |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 54 500     | 54 500                           |                     |             |             |

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 5 730          | 5 730          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 995          | 1 995          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 11 400         | 11 400         | 17      |
| Maksuvõlad                       | 3 439          | 3 439          |         |
| Muud võlad                       | 156 333        | 156 333        |         |
| Dividendivõlad                   | 119 989        | 119 989        |         |
| Muud viitvõlad                   | 36 344         | 36 344         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>178 897</b> | <b>178 897</b> |         |
|                                  |                |                |         |
|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 2 229          | 2 229          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 735          | 1 735          |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 9 000          | 9 000          | 17      |
| Maksuvõlad                       | 26 845         | 26 845         |         |
| Muud võlad                       | 23 328         | 23 328         |         |
| Dividendivõlad                   | 23 328         | 23 328         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>63 137</b>  | <b>63 137</b>  |         |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                              | 2021             | 2020           |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes  |                  |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                 |                  |                |
| Eesti                                        | 1 151 360        | 420 694        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>   | <b>1 151 360</b> | <b>420 694</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>1 151 360</b> | <b>420 694</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                |                  |                |
| Projektijuhtimine ja konsultatsiooniteenused | 209 255          | 145 386        |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine   | 12 500           | 44 058         |
| Kinnisvara müük                              | 929 605          | 231 250        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                       | <b>1 151 360</b> | <b>420 694</b> |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021            | 2020            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kaubad, materjal ja teenused                     | -287 892        | -261 104        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-287 892</b> | <b>-261 104</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | -2 410         | -2 882         |
| Lähetuskulud                              | -50            | -6 479         |
| Koolituskulud                             | -868           | -29            |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | -3 316         | -13 062        |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | -2 017         | -8 659         |
| Kommunaalteenused                         | -9 538         | -8 125         |
| Teenused                                  | 0              | -4 057         |
| Transpordikulud                           | -122           | -289           |
| Kindlustuskulud                           | -356           | -766           |
| IT-kulud                                  | -943           | -760           |
| Muud                                      | -9 014         | -15 969        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>-28 634</b> | <b>-61 077</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                       | -15 755        | -14 351        |
| Sotsiaalmaksud                                  | -5 827         | -5 892         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>-21 582</b> | <b>-20 243</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale   | 2              | 2              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 2              | 2              |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 92 348         | 45 719        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>92 348</b>  | <b>45 719</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |               |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 129 500        | 54 500        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>129 500</b> | <b>54 500</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |               |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 11 400         | 9 000         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>11 400</b>  | <b>9 000</b>  |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                  |                |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 967 099          | 334 535        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 267 650          | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>1 234 749</b> | <b>334 535</b> |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2019     | Antud laenud   | 31.12.2020     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad           | 171 015        | 164 000        | 335 015        | 25 169                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>171 015</b> | <b>164 000</b> | <b>335 015</b> | <b>25 169</b>               |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020     | Antud laenud   | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad           | 335 015        | 512 000        | 847 015        | 80 050                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>335 015</b> | <b>512 000</b> | <b>847 015</b> | <b>80 050</b>               |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2019    | Saadud laenud | 31.12.2020    |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Tütarettevõtjad              | 39 500        | 15 000        | 54 500        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>39 500</b> | <b>15 000</b> | <b>54 500</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020    | Saadud laenud | 31.12.2021     |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Tütarettevõtjad              | 54 500        | 75 000        | 129 500        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>54 500</b> | <b>75 000</b> | <b>129 500</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2021           |               | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Kaubad         | Teenused      | Teenused      |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0              | 12 500        | 39 500        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 429 605        | 30 000        | 0             |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                                              | <b>429 605</b> | <b>42 500</b> | <b>39 500</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 7 877       | 7 780       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

**OÜ Urban Management (registrikood: 11114853) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JAAN KURM          | Juhatuse liige     | 04.07.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 486 384        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 381 866          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 868 250</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 100 000          |
| Kasum suunata järgmistesse perioodidesse     | 1 768 250        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 868 250</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 929605          | 80.74%      | Jah            |
| Suhtekorraldus ja teabevahetus                       | 70211      | 209255          | 18.17%      | Ei             |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12500           | 1.09%       | Ei             |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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