

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Colliers International Advisors OÜ

registrikood: 11330404

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6160777

faks: +372 6160771

e-posti aadress: Colliers.Estonia@colliers.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne



Colliers on maailma kolme kõige mõjukama kinnisvara ettevõtte hulka kuuluv rahvusvaheline kontsern, mis omab üle 500 esinduse 65 riigis ja kus töötab üle 18 000 kinnisvara spetsialisti.

Colliers International Advisors OÜ on ärikinnisvara konsultatsioonidele orienteeritud äriühing, mille peamised tegevusalad on kinnisvara arenduskontseptsioonide loomine, parima kasutuse analüüs, turuanalüüsid, hindamine, investeerimisalane nõustamine, vahendus ning vajadusel projektijuhtimise korraldamine.

2022. aastal oli kinnisvaraturul muutuste aeg. Kuigi esimesel poolaastal jätkus aktiivne rahavooga ärikinnisvarasse investeerimine, soikus aktiivne investeerimistegevus IV kvartalis. Aasta jooksul tõusis soov turuanalüüside ja prognooside järele ning 2023 ilmselt trend kinnisvara analüüsi järele suureneb. Büroopindade, kaubanduspindade ja tööstuspindade arendustegevus takerdus kõrgete ehitushindade, aga ka tõusnud intressimäärade tõttu. Samas üürihinnad eelpool nimetatud sektorites otsivad jätkuvalt uusi või alternatiivseid pindu ja üürikinnisvara turg külmunud ei ole.

Colliersi 2022. aasta käive oli prognoositud tasemel. 2022. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1 865 248 eurot ning puhaskasumiks kujunes 212 974 eurot. Peamised teenuste grupid 2022. aastal olid: investeringute nõustamine, hindamine, ärikinnisvara vahendus, turuanalüüs ja konsultatsioon.

Aasta jooksul erinevate tehingute näol töös olnud projektid on osutatud teenusena järgmistele tuntumatele ettevõtetele: Stockmann Oyj Abp Eesti filiaal, Trading House Property OÜ, OÜ Tallinn Retail Park Development, TALA PROPERTIES OÜ jne.

Colliers International Advisors OÜ-s töötas 2022. aastal keskmiselt 10 inimest. Majandusaastal arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 431 119 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	325 386	222 513	
Nõuded ja ettemaksed	42 744	38 193	2
Kokku käibevarad	368 130	260 706	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	3 900	5 330	4
Kokku põhivarad	3 900	5 330	
Kokku varad	372 030	266 036	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	156 260	102 289	5
Kokku lühiajalised kohustised	156 260	102 289	
Kokku kohustised	156 260	102 289	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 974	160 951	
Kokku omakapital	215 770	163 747	
Kokku kohustised ja omakapital	372 030	266 036	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 865 248	1 300 647	8
Muud äritulud	885	1 168	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-858 351	-534 578	9
Mitmesugused tegevuskulud	-324 166	-280 261	10
Tööjõukulud	-440 439	-310 325	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 430	-793	
Muud ärikulud	-400	-485	
Ärikasum (kahjum)	241 347	175 373	
Intressitulud	180	220	
Intressikulud	0	-70	
Muud finantstulud ja -kulud	-3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	241 524	175 523	
Tulumaks	-28 550	-14 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 974	160 951	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Colliers International Advisors OÜ 31.12.2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande esitus- ja arvestusvaluutaks on euro (€). Kõik arv näitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustised (laenu ja võlad) hinnatakse ümber aruandekuupäeva seisuga, võttes aluseks aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 EUR-i, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse.

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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende soetusväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras. Teenuse müügitulu tekitab teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused sisaldavad kõiki aruandeperioodil otseseid põhitegevuse eesmärgil ostetud kaupade, toore, materialide ja teenuse kulusid, mis on seotud müügituludega. Mitmesugustes tegevuskuludes kajastatakse administratiivsetel ja muudel põhitegevusega mitte otseselt seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulusid.

Maksustamine

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Colliers International Advisors OÜ käsitleb seotud osapooltena ka omaniku kaudu seotud ettevõtteid, kus omanikul on oluline osalus.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 802	23 802	
Ostjatelt laekumata arved	23 802	23 802	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 885	3 885	3
Laenunõuded	9 000	9 000	
Muud nõuded	148	148	
Intressinõuded	148	148	
Ettemaksed	5 909	5 909	
Tulevaste perioodide kulud	5 909	5 909	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 744	42 744	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 094	34 094	
Ostjatelt laekumata arved	34 094	34 094	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500	3
Laenunõuded	0	0	
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Ettemaksed	3 599	3 599	
Tulevaste perioodide kulud	3 599	3 599	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 193	38 193	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 385	0	0	4 180
Üksikisiku tulumaks	0	11 531	0	9 026
Erisoodustuse tulumaks	0	1 131	0	1 553
Sotsiaalmaks	0	21 371	0	17 420
Kohustuslik kogumispension	0	937	0	749
Töötuskindlustusmaksed	0	1 462	0	1 200
Ettemaksukonto jääk	500		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 885	36 432	500	34 128

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	19 001	7 188	26 189
Akumuleeritud kulum	-18 214	-7 188	-25 402
Jääkmaksumus	787	0	787
Ostud ja parendused	664	4 673	5 337
Muud ostud ja parendused	664	4 673	5 337
Amortisatsioonikulu	-452	-342	-794
31.12.2021			
Soetusmaksumus	10 128	11 861	21 989
Akumuleeritud kulum	-9 129	-7 530	-16 659
Jääkmaksumus	999	4 331	5 330
Amortisatsioonikulu	-496	-934	-1 430
31.12.2022			
Soetusmaksumus	10 128	11 861	21 989
Akumuleeritud kulum	-9 625	-8 464	-18 089
Jääkmaksumus	503	3 397	3 900

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 233	43 233	
Võlad töövõtjatele	76 595	76 595	
Maksuvõlad	36 432	36 432	3
Kokku võlad ja ettemaksed	156 260	156 260	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 619	18 619	
Võlad töövõtjatele	49 542	49 542	
Maksuvõlad	34 128	34 128	3
Kokku võlad ja ettemaksed	102 289	102 289	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	180 740	138 111
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	32 234	22 840
Kokku tingimuslikud kohustised	212 974	160 951

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 855 148	1 249 472
Soome	9 600	7 600
Leedu	500	2 650
Läti	0	2 275
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	2 950
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 865 248	1 264 947
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	0	35 700
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	35 700
Kokku müügitulu	1 865 248	1 300 647
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	1 865 248	1 300 647
Kokku müügitulu	1 865 248	1 300 647

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	0	-2 335
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-858 274	-532 048
Transpordikulud	-77	-195
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-858 351	-534 578

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-64 304	-50 829
Mitmesugused bürookulud	-40 476	-26 510
Lähetuskulud	-17 708	-1 419
Koolituskulud	-13 909	-4 415
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 921	-3 174
Reklaamikulud	-35 082	-31 253
Juriidilised teenused	-7 248	-7 482
Liikmemaksud	-21 510	-23 660
Autokompensatsioon	-25 927	-18 090
Raamatupidamine	-13 131	-12 963
IT teenused, arvutitarvikud	-28 845	-22 905
Ruumide hooldus ja remondikulud	-10 701	-14 199
Erisoodustus ja vastuvõtukulud koos maksudega	-22 221	-15 426
Konsultatsioonid	-12 000	-41 649
Muud	-6 183	-6 287
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-324 166	-280 261

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	322 244	225 650
Sotsiaalmaksud	108 875	76 254
Puhkusereserv	9 320	8 421
Kokku tööjõukulud	440 439	310 325
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	9

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	474
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	474
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 973	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20 973	0

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 000	0	9 000	148
Kokku antud laenud	0	9 000	0	9 000	148

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 810	9 688
Kokku müüdud	7 810	9 688

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	534 111	231 470
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 510	27 960
Kokku ostetud	555 621	259 430

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	126 614	97 175
Autokompensatsioon	8 040	8 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Colliers International Advisors OÜ (registrikood: 11330404) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 974
Kokku	212 974

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1865248	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Colliers CITY PM SIA		Läti	635 EUR (Lihtomand)
Tarmo Kalviste	37006080222	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	381 EUR (Lihtomand)
Margus Tinno	37405060302	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	635 EUR (Lihtomand)
Maksim Golovko	37910293712	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	51 EUR (Lihtomand)
Maile Oja	48306272712	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	51 EUR (Lihtomand)
Deniss Kairans	11.05.1983	Läti	102 EUR (Lihtomand)
Avo Rõõmussaar	37508024215	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	685 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6160777
Faks	+372 6160771
E-posti aadress	Colliers.Estonia@colliers.com