

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Colliers International Advisors OÜ

registrikood: 11330404

tänava/talu nimi, Lõõtsa 2a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 International on maailma kolme kõige mõjukama kinnisvara ettevõtte hulka kuuluv rahvusvaheline kontsern, mis omab üle 500 esinduse ligi 69 riigis ja kus töötab üle 15 000 kinnisvara spetsialisti.

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

2017. aastal jätkus kinnisvaraturul jätkusuutlik ja stabiilne tõus. Üheks aktiivsemaks sektoriks oli jätkuvalt rahavooga ärikinnisvarasse investeerimine, millele järgnesid büroopindade, kaubanduspindade ja tööstuspindade arendus. Colliersi 2017. aasta käive oli prognoositud tasemel. Meie poolt varasematel aastatel tehtud investeeringud teenuste kvaliteedi tõusu on loonud võimaluse viia lõpule 2017. aastal mitmed olulised kinnisvaratehingud ning sõlmida eelkõigustelepideid uute tehingute nõustamiseks. Ettevõtte jätkab aktiivselt uute töötajate ja koostööpartnerite otsingut.

2017. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 682 374 eurot ning puhaskasumiks kujunes 31 151 eurot. Peamised teenuste grupid 2017. aastal olid: investeeringute nõustamine, hindamine, ärikinnisvara vahendus, turuanalüüs ja konsultatsioon.

Aasta jooksul erinevate tehingute näol töös olnud projektid on osutatud teenusena järgmistele tuntumatele ettevõtetele: Technopolis Ülemiste AS, East Capital Real Estate AS, Eften Capital AS, Mainor Ülemiste AS.

Colliers International Advisors OÜ-s töötas 2017. aastal keskmiselt 7 inimest. Majandusaastal arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 230 937 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 512	92 521	
Nõuded ja ettemaksed	98 259	69 159	2
Kokku käibevarad	137 771	161 680	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	5 493	14 121	4
Kokku põhivarad	5 493	14 121	
Kokku varad	143 264	175 801	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	76 537	72 776	5
Kokku lühiajalised kohustised	76 537	72 776	
Kokku kohustised	76 537	72 776	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 780	98 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 151	1 550	
Kokku omakapital	66 727	103 025	
Kokku kohustised ja omakapital	143 264	175 801	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	682 374	588 099	8
Muud äritulud	22 176	15 630	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-238 494	-207 829	9
Mitmesugused tegevuskulud	-178 469	-177 321	10
Tööjõukulud	-230 937	-189 453	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 629	-9 344	
Muud ärikulud	-8	-705	
Ärikasum (kahjum)	48 013	19 077	
Intressitulud	4	9	
Intressikulud	-2	-6	
Muud finantstulud ja -kulud	-2	-30	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 013	19 050	
Tulumaks	-16 862	-17 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 151	1 550	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Colliers International Advisors OÜ 31.12.2017 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 ekvivalentidena 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 ekvivalentid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga, võttes aluseks bilansipäeval 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, laenud 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 640 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR-i, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise 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 "müügiotol 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 640

Finantskohustised

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval 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 äriliste otsustele.

Colliers International Advisors OÜ

käsitleb seotud osapooltena ka omaniku kaudu seotud ettevõtteid, kus omanikul on oluline osalus.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	88 049	88 049
Ostjatelt laekumata arved	88 049	88 049
Nõuded seotud osapoolte vastu	239	239
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500
Muud nõuded	279	279
Viitlaekumised	279	279
Ettemaksed	9 192	9 192
Tulevaste perioodide kulud	9 192	9 192
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 259	98 259
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58 860	58 860
Ostjatelt laekumata arved	58 860	58 860
Nõuded seotud osapoolte vastu	239	239
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500
Muud nõuded	279	279
Viitlaekumised	279	279
Ettemaksed	9 281	9 281
Tulevaste perioodide kulud	9 281	9 281
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 159	69 159

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		7 707	0	6 821
Üksikisiku tulumaks		6 230	0	5 440
Erisoodustuse tulumaks		719	0	552
Sotsiaalmaks		12 241	0	10 617
Kohustuslik kogumispension		487	0	427
Töötuskindlustusmaksed		835	0	723
Ettemaksukonto jääk	500		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	500	28 219	500	24 580

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	31 833	31 833	7 188	39 021
Akumuleeritud kulum	-19 010	-19 010	0	-19 010
Jääkmaksumus	12 823	12 823	7 188	20 011
Ostud ja parendused	3 454	3 454	0	3 454
Amortisatsioonikulu	-7 906	-7 906	-1 438	-9 344
31.12.2016				
Soetusmaksumus	35 288	35 288	7 188	42 476
Akumuleeritud kulum	-26 917	-26 917	-1 438	-28 355
Jääkmaksumus	8 371	8 371	5 750	14 121
Amortisatsioonikulu	-6 398	-6 398	-1 437	-7 835
Müügid	-793	-793		-793
31.12.2017				
Soetusmaksumus	34 494	34 494	7 188	41 682
Akumuleeritud kulum	-33 314	-33 314	-2 875	-36 189
Jääkmaksumus	1 180	1 180	4 313	5 493

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 315	11 315
Võlad töövõtjatele	32 226	32 226
Maksuvõlad	28 219	28 219
Muud võlad	4 777	4 777
Muud viitvõlad	4 777	4 777
Kokku võlad ja ettemaksed	76 537	76 537
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 258	15 258
Võlad töövõtjatele	28 542	28 542
Maksuvõlad	24 580	24 580
Muud võlad	4 396	4 396
Muud viitvõlad	4 396	4 396
Kokku võlad ja ettemaksed	72 776	72 776

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	51 145	80 183
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 786	20 046
Kokku tingimuslikud kohustised	63 931	100 229

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	657 834	545 773
Läti	0	5 000
Leedu	0	18 590
Rootsi	0	500
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	15 775
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	657 834	585 638
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	23 040	2 461
Ukraina	500	0
Norra	1 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	24 540	2 461
Kokku müügitulu	682 374	588 099
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	682 374	588 099
Kokku müügitulu	682 374	588 099

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-1 292	-1 160
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-236 646	-206 354
Transpordikulud	-556	-315
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-238 494	-207 829

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-31 492	-31 492
Mitmesugused bürookulud	-26 174	-18 655
Lähetuskulud	-4 086	-2 165
Koolituskulud	-13 397	-18 797
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 366	-1 280
Reklaamikulud	-25 369	-22 549
Juriidilised teenused	-3 887	-5 738
Liikmemaksud	-15 273	-16 614
Autokompensatsioon	16 080	-15 410
Muud	-73 505	-44 621
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-178 469	-177 321

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	172 666	141 770
Sotsiaalmaksud	58 270	47 598
Kokku tööjõukulud	230 936	189 368
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	6

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Colliers CITY PM SIA
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Läti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	837	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	3 824
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	3 600	1 842	3 600

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15 226		16 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	25 777	819
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	148 878	27 141	119 532	18 930
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 100	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2018

Colliers International Advisors OÜ (registrikood: 11330404) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 151
Kokku	63 931
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 931
Kokku	63 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	682374	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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