

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ City Property

registrikood: 12568639

tänava/talu nimi, Meeliku tn 24/4-264

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13915

telefon: +372 5036006, +372 5522992

e-posti aadress: sven@cityproperty.ee, kristjan@cityproperty.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	14
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	15
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	15
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

OÜ City Property on asutatud 12.11.2013.

Majandusaasta algus on 01. jaanuaril ja lõpp 31.detsembril.

OÜ City Property on Eesti erakapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte. Kuigi ettevõtte on asutatud 2013.aastal, alustati aktiivse tegevusega 2014.aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraobjektide vahendamine üle Eesti vormistades müügi-, üüri- ja vahendustehinguid.

Ettevõttel on lai koostööpartnerite võrgustik nii Eestis kui välisriikides, mis tagab kinnisvaratehingute kiire, professionaalse ja sujuva teostuse.

OÜ City Property on seadnud eesmärgiks olla kiiresti arenev ja kliendi vajadusi arvestav personaalne partner kinnisvaratehingutes pakkudes täisteenust koos järelteenindusega.

OÜ City Property konsolideerimata müügitulu 2016. aastal 294 400 eurot ning konsolideerimata puhaskasum 9 032 eurot.

OÜ-l City Property on neli tütarettevõtet. Kontserni müügitulu kokku moodustas 2016.aastal 350 050 eurot ning majandusaasta konsolideeritud puhaskahjum 9 132 eurot.

2016.aastal toimusid müügitehingud ainult Eestis. OÜ-s City Property töötas kolm töötajat, juhatuse liikmetele on makstud juhatuse liikme tasu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 324	76 145	2
Nõuded ja ettemaksed	4 366	775	
Kokku käibevarad	51 690	76 920	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 608	0	
Materiaalsed põhivarad	5 470	3 064	7
Kokku põhivarad	7 078	3 064	
Kokku varad	58 768	79 984	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 282	19 378	8
Kokku lühiajalised kohustised	7 282	19 378	
Kokku kohustised	7 282	19 378	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Kohustuslik reservkapital	255	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 813	8 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 132	49 544	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	51 486	60 606	
Kokku omakapital	51 486	60 606	
Kokku kohustised ja omakapital	58 768	79 984	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	350 050	216 744	10
Muud äritulud	3	80	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-241 590	-122 075	
Mitmesugused tegevuskulud	-88 456	-27 223	11
Tööjõukulud	-27 129	-17 401	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 978	-458	
Muud ärikulud	-33	-123	
Ärikasum (kahjum)	-9 133	49 544	
Intressitulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 132	49 544	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 132	49 544	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-9 132	49 544	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 133	49 544	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 978	458	
Kokku korrigeerimised	1 978	458	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 591	1 725	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 103	18 357	
Laekunud intressid	1	0	
Muud rahavood äritegevusest	20	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-22 828	70 084	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 385	-2 949	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 608	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 993	-2 949	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	50	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	50	
Kokku rahavood	-28 821	67 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	76 145	8 960	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 821	67 185	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 324	76 145	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500		8 512	11 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)			49 544	49 544
Emiteeritud osakapital	50			50
Muud muutused omakapitalis		250	-250	0
31.12.2015	2 550	250	57 806	60 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 132	-9 132
Muutused reservides		5	-5	0
Muud muutused omakapitalis			12	12
31.12.2016	2 550	255	48 681	51 486

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ City Property (edaspidi emaettevõtte) 2016.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne on koostatud Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava kohaselt. Hea Raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ City Property (edaspidi emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused oleksid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel v.a. investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära alusel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara grupile eraldi sõltuvalt selle kasulikest elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusame meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning lähtudes tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	17 757	14 477
Arvelduskontod	29 567	61 668
Kokku raha	47 324	76 145

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	500	500
Ostjatelt laekumata arved	500	500
Ettemaksed	3 866	3 866
Tulevaste perioodide kulud	632	632
Muud makstud ettemaksed	3 234	3 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 366	4 366
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	175	175
Ostjatelt laekumata arved	175	175
Ettemaksed	600	600
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Muud makstud ettemaksed	600	600
Kokku nõuded ja ettemaksed	775	775

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	500	175
Kokku nõuded ostjate vastu	500	175

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 572	3 710
Üksikisiku tulumaks	184	852
Sotsiaalmaks	495	1 574
Kohustuslik kogumispension	30	95
Töötuskindlustusmaksed	12	114
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 293	6 345

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12950408	SK Property OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo	100	100
14024091	BRN Property OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo	0	100
14065049	BRNID Property OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo	0	100
14139575	CP BRN OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
SK Property OÜ	100	20.11.2015	2 500
BRN Property OÜ	100	01.04.2016	2 500
BRNID Property OÜ	100	10.06.2016	2 500
CP BRN OÜ	100	25.10.2016	2 500

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	717	717
Akumuleeritud kulum	-144	-144
Jääkmaksumus	573	573
Ostud ja parendused	2 949	2 949
Amortisatsioonikulu	-458	-458
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 666	3 666
Akumuleeritud kulum	-602	-602
Jääkmaksumus	3 064	3 064
Ostud ja parendused	4 384	4 384
Amortisatsioonikulu	-1 978	-1 978
31.12.2016		
Soetusmaksumus	8 050	8 050
Akumuleeritud kulum	-2 580	-2 580
Jääkmaksumus	5 470	5 470

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 712	3 712
Võlad töövõtjatele	1 277	1 277
Maksuvõlad	2 293	2 293
Saadud ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 282	7 282
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 166	10 166
Võlad töövõtjatele	1 867	1 867
Maksuvõlad	6 345	6 345
Saadud ettemaksed	1 000	1 000
Tulevaste perioodide tulud	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	19 378	19 378

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	38 945	46 245
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 736	11 561
Kokku tingimuslikud kohustised	48 681	57 806

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	350 050	216 744
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	350 050	216 744
Kokku müügitulu	350 050	216 744
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarateenused	350 050	216 744
Kokku müügitulu	350 050	216 744

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	21 516	6 399
Mitmesugused bürookulud	184	392
Koolituskulud	13 867	11 663
Riiklikud ja kohalikud maksud	338	219
Kommunaalteenused, kontori korrashoid	3 808	1 650
Väheväärtuslik kontoriinventar	786	297
Inventari hooldus ja remont	582	17
Info- ja õppematerjalid	22	0
Sideteenused	428	462
Veebiteenused	127	941
Pangateenused	227	162
Juriidilised kulud, raportid	633	1 278
Raamatupidamisteenused	1 870	1 130
Reklaamiteenused	7 879	1 842
Transpordikulud	0	4
Riigilõivud	570	0
Liikmemaksud	310	0
Konsultatsioonikulud	32 275	0
Muud	3 034	767
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 456	27 223

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	20 282	13 005
Sotsiaalmaksud	6 693	4 292
Tööandja töötuskindlustusmaksed	154	104
Kokku tööjõukulud	27 129	17 401
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	90 041	46 263

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	1 500	0

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	40 323	57 980
Nõuded ja ettemaksed	3 866	775
Kokku käibevarad	44 189	58 755
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 000	2 500
Finantsinvesteeringud	1 608	0
Materiaalsed põhivarad	5 470	3 064
Kokku põhivarad	17 078	5 564
Kokku varad	61 267	64 319
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	7 282	19 378
Kokku lühiajalised kohustised	7 282	19 378
Kokku kohustised	7 282	19 378
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550
Kohustuslik reservkapital	255	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 148	8 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 032	33 879
Kokku omakapital	53 985	44 941
Kokku kohustised ja omakapital	61 267	64 319

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	294 400	200 869
Muud äritulud	0	80
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-203 701	-122 075
Mitmesugused tegevuskulud	-52 528	-27 013
Tööjõukulud	-27 129	-17 401
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 978	-458
Muud ärikulud	-33	-123
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 031	33 879
Intressitulud	1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 032	33 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 032	33 879

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 031	33 879
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 978	458
Kokku korrigeerimised	1 978	458
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 091	1 725
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 103	18 357
Laekunud intressid	1	0
Muud rahavood äritegevusest	20	0
Kokku rahavood äritegevusest	-4 164	54 419
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-4 385	-2 949
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-7 500	-2 500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 608	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 493	-5 449
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	50
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	50
Kokku rahavood	-17 657	49 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57 980	8 960
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 657	49 020
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 323	57 980

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500		8 512	11 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)			33 879	33 879
Emiteeritud osakapital	50			50
Muutused reservides		250	-250	0
31.12.2015	2 550	250	42 141	44 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 032	9 032
Muutused reservides		5	-5	0
Muud muutused omakapitalis			12	12
31.12.2016	2 550	255	51 180	53 985

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2017

OÜ City Property (registrikood: 12568639) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	28.06.2017
KRISTJAN PENJAM	Juhatuse liige	28.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 132
Kokku	48 681

Kasum jätta jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 132
Kokku	48 681

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	294400	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aivar Alumets	38111172221	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR (Lihtomand)
Kristjan Penjam	39002090311	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR (Lihtomand)
Sven Abrams	38712310297	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	850 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5036006
Mobiiltelefon	+372 5522992
E-posti aadress	sven@cityproperty.ee
E-posti aadress	kristjan@cityproperty.ee