

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Colliers International Advisors OÜ

registrikood: 11330404

tänava/talu nimi, Lõõtsa tn 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.

2018. aastal jätkus kinnisvaraturul jätkusuutlik ja stabiilne tõus. Üheks aktiivsemaks sektoriks oli jätkuvalt rahavooga ärikinnisvarasse investeerimine, millele järgnesid büroopindade, kaubanduspindade ja tööstuspindade arendus. Colliersi 2018. aasta käive oli prognoositud tasemel. Meie poolt varasematel aastatel tehtud investeeringud teenuste kvaliteedi tõusu on loonud võimaluse viia lõpule 2018. aastal mitmed olulised kinnisvaratehingud ning sõlmida eelkõigusteleppesid uute tehingute nõustamiseks. Ettevõtte jätkab aktiivselt uute töötajate ja koostööpartnerite otsingut.

2018. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 802 278 eurot ning puhaskasumiks kujunes 82 971 eurot. Peamised teenuste grupid 2018. aastal olid: investeeringute nõustamine, hindamine, ärikinnisvara vahendus, turuanalüüs ja konsultatsioon.

Aasta jooksul erinevate tehingute näol töös olnud projektid on osutatud teenusena järgmistele tuntumatele ettevõtetele: Citybox AS (Norra), Muuga Logistics OÜ, Skype Technologies OÜ, Maakri Kvartal OÜ, Telia Eesti AS, Stora Enso Oyi(Soome).

Colliers International Advisors OÜ-s töötas 2018. aastal keskmiselt 7 inimest. Majandusaastal arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 230 314 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 344	39 512	
Nõuded ja ettemaksed	114 837	98 259	2
Kokku käibevarad	225 181	137 771	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	2 875	5 493	4
Kokku põhivarad	2 875	5 493	
Kokku varad	228 056	143 264	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	78 357	76 537	5
Kokku lühiajalised kohustised	78 357	76 537	
Kokku kohustised	78 357	76 537	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 931	32 780	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 972	31 151	
Kokku omakapital	149 699	66 727	
Kokku kohustised ja omakapital	228 056	143 264	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	802 278	682 374	8
Muud äritulud	26 598	22 176	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-299 073	-238 494	9
Mitmesugused tegevuskulud	-220 546	-178 469	10
Tööjõukulud	-223 524	-230 937	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 618	-8 629	
Muud ärikulud	-150	-8	
Ärikasum (kahjum)	82 965	48 013	
Intressitulud	8	4	
Intressikulud	0	-2	
Muud finantstulud ja -kulud	-1	-2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 972	48 013	
Tulumaks	0	-16 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 972	31 151	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Colliers International Advisors OÜ 31.12.2018 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 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 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 "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 640

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 õiglasest 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	102 086	102 086	
Ostjatelt laekumata arved	140 486	140 486	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-38 400	-38 400	
Nõuded seotud osapoolte vastu	23	23	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 575	6 575	
Ettemaksed	6 153	6 153	
Tulevaste perioodide kulud	6 153	6 153	
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 837	114 837	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 735		7 707
Üksikisiku tulumaks		6 951		6 230
Erisoodustuse tulumaks		513		719
Sotsiaalmaks		13 393		12 241
Kohustuslik kogumispension		579		487
Töötuskindlustusmaksed		939		835
Ettemaksukonto jääk	6 575		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 575	26 110	500	28 219

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-1 180	-1 180	-1 438	-2 618
31.12.2018				
Soetusmaksumus	34 494	34 494	7 188	41 682
Akumuleeritud kulum	-34 494	-34 494	-4 313	-38 807
Jääkmaksumus	0	0	2 875	2 875

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 220	19 220	
Võlad töövõtjatele	29 358	29 358	
Maksuvõlad	26 110	26 110	
Muud võlad	3 669	3 669	
Muud viitvõlad	3 669	3 669	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 357	78 357	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	117 520	51 145
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	29 380	12 786
Kokku tingimuslikud kohustised	146 900	63 931

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	7	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	652 226	657 834
Soome	22 347	0
Irish	7 500	0
Läti	2 400	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	3 447	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	687 920	657 834
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	0	23 040
Ukraina	0	500
Norra	114 358	1 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	114 358	24 540
Kokku müügitulu	802 278	682 374
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	802 278	682 374
Kokku müügitulu	802 278	682 374

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-94	-1 292
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-298 822	-236 646
Transpordikulud	-157	-556
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-299 073	-238 494

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-32 579	-31 492
Mitmesugused bürookulud	-31 305	-26 174
Lähetuskulud	-4 041	-4 086
Koolituskulud	-7 113	-13 397
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 817	-1 366
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-38 400	0
Reklaamikulud	-21 450	-25 369
Juriidilised teenused	-7 215	-3 887
Liikmemaksud	-26 948	-15 273
Autokompensatsioon	-16 080	-16 080
Muud	-30 598	-41 345
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-220 546	-178 469

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	173 125	172 666
Sotsiaalmaksud	57 189	58 270
Kokku tööjõukulud	230 314	230 936
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	7

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	0	837
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 278	1 200	3 600

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	15 226	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 289	178	148 878	27 141
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 820	0	5 100	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	66 067	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Colliers International Advisors OÜ (registrikood: 11330404) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 972
Kokku	146 903

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	802278	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	Keslinna 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