

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ City Property

registrikood: 12568639

tänava/talu nimi, Tartu mnt 50-10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5036006, +372 5522992

e-posti aadress: sven@cityproperty.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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad tarnijatele	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Intressitulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

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. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraobjektide vahendamine üle Eesti vormistades müügi-, üüri- ja vahendustehinguid.

Ettevõtte on lai koostööpartnerite võrgustik nii Eestis kui välismaal, 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 täiustatud teenust koos järelteenindusega.

OÜ City Property müügitulu oli 2020. aastal 400 229 eurot, mis on 12% väiksem aasta varasemaga võrreldes.

Tööjõukulud moodustasid kokku 68 244 eurot, juhatuse liikmetele on makstud juhatuse liikme tasu 30 446 eurot.

OÜ City Property osad kuuluvad kolmele Eesti äriühingule (igaühel 30%) ning ühele füüsilisele isikule (10%).

2021. aastal kavatseb ettevõte jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	66 206	89 601	2
Nõuded ja ettemaksed	16 613	9 484	3
Kokku käibevarad	82 819	99 085	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 608	1 608	6
Materiaalsed põhivarad	4 227	3 090	7
Kokku põhivarad	5 835	4 698	
Kokku varad	88 654	103 783	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	500	8
Võlad ja ettemaksed	13 576	16 631	9
Kokku lühiajalised kohustised	13 576	17 131	
Kokku kohustised	13 576	17 131	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 596	60 271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 573	23 326	
Kokku omakapital	75 078	86 652	
Kokku kohustised ja omakapital	88 654	103 783	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	400 229	454 115	13
Muud äritulud	0	3 417	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-239 566	-286 843	15
Mitmesugused tegevuskulud	-102 193	-113 459	16
Tööjõukulud	-68 244	-32 998	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 802	-1 724	
Muud ärikulud	-2	-986	
Ärikasum (kahjum)	-11 578	21 522	
Intressitulud	5	1 804	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 573	23 326	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 573	23 326	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

City Property OÜ aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid (näit. nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle aegselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsiooni meetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja

tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.
Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.
Intressitulust kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).
Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud aruandva ettevõttega, kui see isik (SME IFRS 33.2(a)):

- (a) on aruandva ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju aruandva ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

City Property OÜ seotud isikuteks loetakse osanikke, juhatuse liikmeid ning nendega lähedalt seotud perekonnaliikmeid samuti osaniku olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha ja arvelduskontod	66 206	89 601
Kokku raha	66 206	89 601

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 097	9 097
Ostjatelt laekumata arved	9 097	9 097
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32	32
Muud nõuded	4 250	4 250
Laenunõuded	4 250	4 250
Ettemaksed	3 234	3 234
Muud makstud ettemaksed	3 234	3 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 613	16 613
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 000	2 000
Ostjatelt laekumata arved	2 000	2 000
Muud nõuded	4 250	4 250
Laenunõuded	4 250	4 250
Ettemaksed	3 234	3 234
Muud makstud ettemaksed	3 234	3 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 484	9 484

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	9 097	2 000
Kokku nõuded ostjate vastu	9 097	2 000

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 912	4 851
Üksikisiku tulumaks		1 200	425
Erisoodustuse tulumaks			0
Sotsiaalmaks		3 415	1 724
Kohustuslik kogumispension		182	80
Töötuskindlustusmaksed		248	31
Ettemaksukonto jääk	32		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32	6 957	7 111

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2018	1 608	1 608
31.12.2019	1 608	1 608
		Kokku
	Muud	
31.12.2019	1 608	1 608
31.12.2020	1 608	1 608

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	8 550	8 550
Akumuleeritud kulum	-6 435	-6 435
Jääkmaksumus	2 115	2 115
Ostud ja parendused	2 699	2 699
Amortisatsioonikulu	-1 724	-1 724
31.12.2019		
Soetusmaksumus	11 249	11 249
Akumuleeritud kulum	-8 159	-8 159
Jääkmaksumus	3 090	3 090
Ostud ja parendused	2 938	2 938
Amortisatsioonikulu	-1 801	-1 801
31.12.2020		
Soetusmaksumus	14 187	14 187
Akumuleeritud kulum	-9 960	-9 960
Jääkmaksumus	4 227	4 227

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	0	0		
Lühiajalised laenud kokku	0	0		
Laenukohustised kokku	0	0		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	500	500		
Lühiajalised laenud kokku	500	500		
Laenukohustised kokku	500	500		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 409	1 409
Võlad töövõtjatele	5 209	5 209
Maksuvõlad	6 957	6 957
Muud võlad	1	1
Intressivõlad	1	1
Kokku võlad ja ettemaksed	13 576	13 576

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 863	6 863
Võlad töövõtjatele	2 657	2 657
Maksuvõlad	7 111	7 111
Kokku võlad ja ettemaksed	16 631	16 631

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tarnijatele tasumata arved	1 409	6 863
Kokku võlad tarnijatele	1 409	6 863

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	4 400	2 400
Puhkusetasude kohustis	809	257
Kokku võlad töövõtjatele	5 209	2 657

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	57 618	66 877
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 405	16 719
Kokku tingimuslikud kohustised	72 023	83 596

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	400 229	454 115
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	400 229	454 115
Kokku müügitulu	400 229	454 115
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	400 229	454 115
Kokku müügitulu	400 229	454 115

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	0	3 417
Kokku muud äritulud	0	3 417

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	1 050
Müügi eesmärgil ostetud teenused	239 540	285 767
Transpordikulud	26	26
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	239 566	286 843

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	20 670	24 417
Mitmesugused bürookulud	824	899
Lähetuskulud	0	500
Koolituskulud	7 684	11 789
Riiklikud ja kohalikud maksud	916	1 042
Kommunaalteenused, kontori korrashoid	5 092	5 161
Väheväärtuslik kontoriinventar	0	724
Inventari hooldus ja remont	341	878
Info- ja õppematerjalid	18	0
Sideteenused	471	453
Veebiteenused	754	1 227
Pangateenused	267	213
Juriidilised kulud, raportid	2 764	4 149
Raamatupidamisteenused	3 413	3 156
Reklaamiteenused	56 654	54 547
Transpordikulud	417	377
Muud	1 908	3 927
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102 193	113 459

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	51 258	24 704
Sotsiaalmaksud	16 986	8 294
Kokku tööjõukulud	68 244	32 998
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	0	1 804
Muud intressitulud	5	0
Kokku intressitulud	5	1 804

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	39 948	721	58 075	174
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 591		41 480	385

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	22 869	22 478

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2021

OÜ City Property (registrikood: 12568639) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN PENJAM	Juhatuse liige	04.05.2021
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	04.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 573
Kokku	72 023
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 023
Kokku	72 023

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 573
Kokku	72 023
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 023
Kokku	72 023

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	400229	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
REN Koolitus OÜ	11955802	Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	765 EUR (Lihtomand)
OÜ Abrams Invest	12023779	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	765 EUR (Lihtomand)
City Property Vahendus OÜ	12669406	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	765 EUR (Lihtomand)
Kätlin Käsper	48907060341	Eesti	255 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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