

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Colliers International Advisors OÜ

registrikood: 11330404

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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.

2020. aastal jätkus kinnisvaraturul jätkusuutlik ja stabiilne tõus. Üheks aktiivsemaks sektoriks oli jätkuvalt rahavooga ärikinnisvarasse investeerimine, millele järgnesid büroopindade, kaubanduspindade ja tööstuspindade arendus. Colliersi 2020. aasta käive oli prognoositud tasemel. Meie poolt varasematel aastatel tehtud investeeringud teenuste kvaliteedi tõusu on loonud võimaluse viia lõpule 2020. aastal mitmed olulised kinnisvaratehingud ning sõlmida eelkõigusteleppesid uute tehingute nõustamiseks. Ettevõtte jätkab aktiivselt uute töötajate ja koostööpartnerite otsingut.

2020. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 850 319 eurot ning puhaskasumiks kujunes 89 516 eurot. Peamised teenuste grupid 2020. aastal olid: investeeringute nõustamine, hindamine, ärikinnisvara vahendus, turuanalüüs ja konsultatsioon.

Aasta jooksul erinevate tehingute näol töös olnud projektid on osutatud teenusena järgmistele tuntumatele ettevõtetele: OÜ Citybox Tallinn, OÜ Felipe Group, OÜ Korso Holdings, Tähesaju Invest OÜ, OÜ Aquabene.

Colliers International Advisors OÜ-s töötas 2020. aastal keskmiselt 8 inimest. Majandusaastal arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 219 466 eurot.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse(Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse põhjustades erinevaid piiranguid ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte majandustegevust see oluliselt mõjutanud ei ole, aga 2020 aasta otuste tegemisel olid konservatiivsemad kui tavaolukorras.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	230 537	250 789	
Nõuded ja ettemaksed	38 505	54 683	2,3
Kokku käibevarad	269 042	305 472	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	787	1 437	4
Kokku põhivarad	787	1 437	
Kokku varad	269 829	306 909	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	177 517	109 082	3,5
Kokku lühiajalised kohustised	177 517	109 082	
Kokku kohustised	177 517	109 082	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	29 383	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 516	165 648	
Kokku omakapital	92 312	197 827	
Kokku kohustised ja omakapital	269 829	306 909	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	850 319	1 005 138	8
Muud äritulud	80 645	22 740	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-388 740	-423 143	9
Mitmesugused tegevuskulud	-183 543	-224 860	10
Tööjõukulud	-219 466	-163 943	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 740	-1 438	
Olulised käibevara allahindlused	-2 100	-19 146	
Muud ärikulud	-41	-200	
Ärikasum (kahjum)	135 334	195 148	
Intressitulud	29	14	
Intressikulud	-8	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-498	-134	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	134 857	195 028	
Tulumaks	-45 341	-29 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 516	165 648	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Colliers International Advisors OÜ 31.12.2020 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 ja 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 remondikuludid 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 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 539	26 539	
Ostjatelt laekumata arved	28 639	28 639	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 100	-2 100	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500	3
Muud nõuded	8 217	8 217	
Laenunõuded	8 200	8 200	
Intressinõuded	17	17	
Ettemaksed	3 249	3 249	
Tulevaste perioodide kulud	3 249	3 249	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 505	38 505	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	50 951	50 951	
Ostjatelt laekumata arved	108 497	108 497	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-57 546	-57 546	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500	3
Ettemaksed	3 232	3 232	
Tulevaste perioodide kulud	3 232	3 232	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 683	54 683	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		20 633		0
Käibemaks		17 152		9 789
Üksikisiku tulumaks		6 704		4 953
Erisoodustuse tulumaks		333		522
Sotsiaalmaks		12 496		9 914
Kohustuslik kogumispension		385		343
Töötuskindlustusmaksed		878		690
Ettemaksukonto jääk	500		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	500	58 581	500	26 211

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	34 494	7 188	41 682
Akumuleeritud kulum	-34 494	-4 313	-38 807
Jääkmaksumus	0	2 875	2 875
Amortisatsioonikulu	0	-1 438	-1 438
31.12.2019			
Soetusmaksumus	34 494	7 188	41 682
Akumuleeritud kulum	-34 494	-5 751	-40 245
Jääkmaksumus	0	1 437	1 437
Ostud ja parendused	1 090	0	1 090
Muud ostud ja parendused	1 090	0	1 090
Amortisatsioonikulu	-303	-1 437	-1 740
31.12.2020			
Soetusmaksumus	19 001	1 437	20 438
Akumuleeritud kulum	-18 214	-1 437	-19 651
Jääkmaksumus	787	0	787

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	75 596	75 596	
Võlad töövõtjatele	37 232	37 232	
Maksuvõlad	58 581	58 581	3
Muud võlad	6 108	6 108	
Muud viitvõlad	6 108	6 108	
Kokku võlad ja ettemaksed	177 517	177 517	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 043	55 043	
Võlad töövõtjatele	26 472	26 472	
Maksuvõlad	26 211	26 211	3
Muud võlad	1 356	1 356	
Muud viitvõlad	1 356	1 356	
Kokku võlad ja ettemaksed	109 082	109 082	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	76 984	158 758
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 532	36 273
Kokku tingimuslikud kohustised	89 516	195 031

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	835 655	989 728
Soome	2 500	0
Leedu	3 600	0
Läti	2 535	5 737
Suurbritannia	0	5 000
Saksamaa	0	2 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	2 250	673
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	846 540	1 003 638
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ameerika Ühendriigid	3 779	0
Liechtenstein	0	1 500
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	3 779	1 500
Kokku müügitulu	850 319	1 005 138
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	850 319	1 005 138
Kokku müügitulu	850 319	1 005 138

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Tooraine ja materjal	-1 154	-37
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-387 554	-422 559
Transpordikulud	-32	-547
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-388 740	-423 143

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-39 639	-37 393
Mitmesugused bürookulud	-12 928	-18 531
Lähetuskulud	-7 201	-8 512
Koolituskulud	-19 450	-20 081
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 548	-5 321
Reklaamikulud	-19 437	-28 178
Juriidilised teenused	-10 485	-5 596
Liikmemaksud	-19 531	-17 307
Autokompensatsioon	-14 440	-9 846
Raamatupidamine	-11 363	-11 399
IT teenused, arvutitarvikud	-9 110	-21 030
Ruumide hooldus ja remondikulud	-4 073	-17 874
Erisoodustus ja vastuvõtukulud koos maksudega	-11 346	-17 345
Muud	-2 992	-6 447
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-183 543	-224 860

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	159 849	119 327
Sotsiaalmaksud	53 980	40 433
Puhkusereserv	5 637	4 183
Kokku tööjõukulud	219 466	163 943
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	7

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 000	675	26 633

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	177 903	8 717	212 277	15 197
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 731	0	16 991	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	50 750	42 090
Autokompensatsioon	6 400	5 025

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Colliers International Advisors OÜ (registrikood: 11330404) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 516
Kokku	89 516
Jaotamine	
Kokku	89 516

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	850319	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