

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 12 Osakapital	11
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	12
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 17 Tööjõukulud	13
Lisa 18 Intressitulud	13
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 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 müügitulu oli 2021. aastal 489 308 eurot, mis on 22% suurem aasta varasemaga võrreldes.

Tööjõukulud moodustasid kokku 48 944 eurot, juhatuse liikmetele on makstud juhatuse liikme tasu 28 213 eurot.

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

2022. aastal ettevõtte jätkab samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 404	66 206	2
Nõuded ja ettemaksed	24 088	16 613	3
Kokku käibevarad	66 492	82 819	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 608	1 608	6
Materiaalsed põhivarad	3 634	4 227	7
Kokku põhivarad	5 242	5 835	
Kokku varad	71 734	88 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 080	13 576	8
Kokku lühiajalised kohustised	13 080	13 576	
Kokku kohustised	13 080	13 576	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	12
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 023	83 596	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 424	-11 573	
Kokku omakapital	58 654	75 078	
Kokku kohustised ja omakapital	71 734	88 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	489 308	400 229	13
Muud äritulud	3 134	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-340 032	-239 566	15
Mitmesugused tegevuskulud	-117 547	-102 193	16
Tööjõukulud	-48 944	-68 244	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 334	-1 802	
Muud ärikulud	-10	-2	
Ärikasum (kahjum)	-16 425	-11 578	
Intressitulud	1	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 424	-11 573	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 424	-11 573	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ City Property raamatupidamise 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.

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Käesolev aruanne ei sisalda arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutuseid.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusi.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse aruandes lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

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.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud), samuti 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.

Materiaalse põhivara objektidele 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 remondikulusi kajastatakse kuludena nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt ettevõtte poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Finantskohustised

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusi.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

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 emaetevõtte 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).

OÜ City Property seotud isikuteks loetakse osanikku, juhatuse liiget ning temaga lähedalt seotud perekonnaliikmeid samuti osaniku olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha ja arvelduskontod	42 404	66 206
Kokku raha	42 404	66 206

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 592	16 592
Ostjatelt laekumata arved	16 592	16 592
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12
Laenunõuded	4 250	4 250
Ettemaksed	3 234	3 234
Muud makstud ettemaksed	3 234	3 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 088	24 088
	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
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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	16 592	9 097
Kokku nõuded ostjate vastu	16 592	9 097

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		5 403		1 912
Üksikisiku tulumaks		150		1 200
Sotsiaalmaks		1 244		3 415
Kohustuslik kogumispension				182
Töötuskindlustusmaksed		31		248
Ettemaksukonto jääk	12		32	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12	6 828	32	6 957

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2019	1 608	1 608
31.12.2020	1 608	1 608
		Kokku
	Muud	
31.12.2020	1 608	1 608
31.12.2021	1 608	1 608

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	1 741	1 741
Muud ostud ja parendused	1 741	1 741
Amortisatsioonikulu	-2 334	-2 334
31.12.2021		
Soetusmaksumus	15 928	15 928
Akumuleeritud kulum	-12 294	-12 294
Jääkmaksumus	3 634	3 634

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 654	3 654
Võlad töövõtjatele	2 598	2 598
Maksuvõlad	6 828	6 828
Kokku võlad ja ettemaksed	13 080	13 080
	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

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tarnijatele tasumata arved	3 654	1 409
Kokku võlad tarnijatele	3 654	1 409

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	1 800	4 400
Puhkusetasude kohustis	798	809
Kokku võlad töövõtjatele	2 598	5 209

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	44 479	57 618
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 120	14 405
Kokku tingimuslikud kohustised	55 599	72 023

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	4	4

Osakapital jaguneb neljaks osaks:

REN Koolitus OÜ 30 % ; Abrams Invest OÜ 30 %; City Property Vahendus OÜ 30 % ja Kätlin Abrams 10 %

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	489 308	400 229
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	489 308	400 229
Kokku müügitulu	489 308	400 229
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	489 308	400 229
Kokku müügitulu	489 308	400 229

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	3 134	0
Kokku muud äritulud	3 134	0

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Varude allahindlus ja mahakandmine	3 125	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 042	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	335 839	239 540
Transpordikulud	26	26
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	340 032	239 566

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	24 306	20 670
Mitmesugused bürookulud	868	824
Lähetuskulud	1 300	0
Koolituskulud	10 054	7 684
Riiklikud ja kohalikud maksud	150	916
Kommunaalteenused, kontori korrashoid	7 132	5 092
Väheväärtuslik kontoriinventar	531	0
Inventari hooldus ja remont	630	341
Info- ja õppematerjalid	140	18
Sideteenused	526	471
Veebiteenused	678	754
Pangateenused	294	267
Juriidilised kulud, raportid	3 007	2 764
Raamatupidamisteenused	3 703	3 413
Reklaamiteenused	60 393	56 654
Transpordikulud	198	417
Töökaitse ja töötervisehoid	907	0
Muud	2 730	1 908
Kokku mitmesugused tegevuskulud	117 547	102 193

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	36 622	51 258
Sotsiaalmaksud	12 322	16 986
Kokku tööjõukulud	48 944	68 244
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud intressitulud	1	5
Kokku intressitulud	1	5

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 900	865
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 845	
Kokku müüdud	7 745	865

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	81 872	34 193
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 276	17 591
Kokku ostetud	119 148	51 784

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	21 139	22 869

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2022

OÜ City Property (registrikood: 12568639) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN PENJAM	Juhatuse liige	07.06.2022
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	07.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 424
Kokku	55 599
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 599
Kokku	55 599

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 424
Kokku	55 599
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 599
Kokku	55 599

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	489308	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kätlin Abrams	48907060341	Eesti	255 EUR (Lihtomand)
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)

Sidevahendid

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