

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ City Property

registrikood: 12568639

tänavatalu 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	8
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	10
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 12 Osakapital	11
Lisa 13 Müügitulu	11
Lisa 14 Muud äritulud	11
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 17 Tööjõukulud	12
Lisa 18 Intressitulud	12
Lisa 19 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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 täisteenust koos järelteenindusega.

OÜ City Property müügitulu oli 2022. aastal 441 010 eurot.

Tööjõukulud moodustasid kokku 45 638 eurot, juhatuse liikmetele on makstud juhatuse liikme tasu 18 288 eurot.

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

2023. aastal ettevõtte jätkab samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 682	42 404	2
Nõuded ja ettemaksed	10 139	24 088	3
Kokku käibevarad	15 821	66 492	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 608	1 608	6
Materiaalsed põhivarad	1 596	3 634	7
Kokku põhivarad	3 204	5 242	
Kokku varad	19 025	71 734	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	9 886	13 080	8
Kokku lühiajalised kohustised	9 886	13 080	
Kokku kohustised	9 886	13 080	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	12
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 599	72 023	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 515	-16 424	
Kokku omakapital	9 139	58 654	
Kokku kohustised ja omakapital	19 025	71 734	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	441 010	489 308	13
Muud äritulud	4 808	3 134	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-311 420	-340 032	15
Mitmesugused tegevuskulud	-136 240	-117 547	16
Tööjõukulud	-45 638	-48 944	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 038	-2 334	
Muud ärikulud	0	-10	
Ärikasum (kahjum)	-49 518	-16 425	
Intressitulud	3	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-49 515	-16 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 515	-16 424	

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.

Käesolev aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamise alused.

Finantsvarad

Finantsvarad ja finantskohustused 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 tehingukuluseid.

Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse 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.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse, fondiosakutesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

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 laekuv 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 remondikuluseid kajastatakse kuludena nende toimimise 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

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

Kulud

Kuludid 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).

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha ja arvelduskontod	5 682	42 404
Kokku raha	5 682	42 404

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 500	4 500
Ostjatelt laekumata arved	4 500	4 500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2
Laenunõuded	2 133	2 133
Ettemaksed	270	270
Muud makstud ettemaksed	270	270
Deposiidid	3 234	3 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 139	10 139
	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
Deposiidid	3 234	3 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 088	24 088

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	4 500	16 592
Kokku nõuded ostjate vastu	4 500	16 592

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 005		5 403
Üksikisiku tulumaks		79		150
Sotsiaalmaks		843		1 244
Töötuskindlustusmaksed		32		31
Ettemaksukonto jääk	2		12	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	1 959	12	6 828

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2020	1 608	1 608
31.12.2021	1 608	1 608
	Muud	Kokku
31.12.2021	1 608	1 608
31.12.2022	1 608	1 608

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-2 048	-2 048
Ümberliigitamised	7 213	7 213
Muud ümberliigitamised	7 213	7 213
Muud muutused	-7 203	-7 203
31.12.2022		
Soetusmaksumus	8 725	8 725
Akumuleeritud kulum	-7 129	-7 129
Jääkmaksumus	1 596	1 596

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 962	4 962
Võlad töövõtjatele	1 465	1 465
Maksuvõlad	1 959	1 959
Saadud ettemaksed	1 500	1 500
Tulevaste perioodide tulud	1 500	1 500
Kokku võlad ja ettemaksed	9 886	9 886
	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

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tarnijatele tasumata arved	4 962	3 654
Kokku võlad tarnijatele	4 962	3 654

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	644	1 800
Puhkusetasude kohustis	821	798
Kokku võlad töövõtjatele	1 465	2 598

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 867	44 479
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 217	11 120
Kokku tingimuslikud kohustised	6 084	55 599

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	441 010	489 308
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	441 010	489 308
Kokku müügitulu	441 010	489 308
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	434 801	489 308
Koolitusteenused	959	0
Ruumide rent	5 250	0
Kokku müügitulu	441 010	489 308

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	4 808	3 134
Kokku muud äritulud	4 808	3 134

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	3 125
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	1 042
Müügi eesmärgil ostetud teenused	311 403	335 839
Transpordikulud	17	26
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	311 420	340 032

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	28 199	24 306
Mitmesugused bürookulud	1 152	868
Lähetuskulud	0	1 300
Koolituskulud	13 153	9 754
Riiklikud ja kohalikud maksud	301	150
Kommunaalteenused, kontori korrashoid	7 864	7 132
Väheväärtuslik kontoriinventar	1 353	531
Inventari hooldus ja remont	81	630
Info- ja õppematerjalid	0	140
Sideteenused	535	526
Veebiteenused	596	678
Pangateenused	297	294
Juriidilised kulud, raportid	3 631	3 007
Raamatupidamisteenused	3 675	3 703
Reklaamiteenused	64 146	60 393
Transpordikulud	574	198
Töökaitse ja töötervisehoid	0	907
Konsultatsioonikulud	8 392	300
Muud	2 291	2 730
Kokku mitmesugused tegevuskulud	136 240	117 547

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	34 197	36 622
Sotsiaalmaksud	11 441	12 322
Kokku tööjõukulud	45 638	48 944
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	3

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud intressitulud	3	1
Kokku intressitulud	3	1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

OÜ City Property (registrikood: 12568639) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	06.06.2023
KRISTJAN PENJAM	Juhatuse liige	07.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 515
Kokku	6 084
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 084
Kokku	6 084

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 515
Kokku	6 084
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 084
Kokku	6 084

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	434801	98.59%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5250	1.19%	Ei
Muu mujal liigitamata koolitus	85599	958	0.22%	Ei

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