

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: CI Property Management OÜ

registrikood: 12955603

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +372 6160777

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	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

CI Property Management OÜ on ärikinnisvara haldamisele orienteeritud äriühing, mille peamised tegevusalad on kinnisvara portfelli haldamine, üüri- ja partnersuhte juhtimine, arenduskontseptsioonide loomine ning projektijuhtimise korraldamine.

2022. aastal jätkus kinnisvaraturul jätkusuutlik ja stabiilne tõus. Üheks aktiivsemaks sektoriks oli rahavooga ärikinnisvarasse investeerimine, millele järgnesid büroopindade, kaubanduspindade ja tööstuspindade arendus.

CI Property Management OÜ 2022. aasta käive oli prognoositud tasemel.

Ettevõtte tegeleb aktiivselt uute koostööpartnerite otsinguga.

2022. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 145 110 eurot ning 2022. aasta kahjumiks kujunes 2 721 eurot. Peamised teenuste grupid 2022. aastal oli haldusteenuste müük.

CI Property Management OÜ-s töötas 2022. aastal 2 inimest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 337	6 019	
Nõuded ja ettemaksed	28 213	17 133	2
Kokku käibevarad	37 550	23 152	
Kokku varad	37 550	23 152	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	23 109	14 990	5
Kokku lühiajalised kohustised	32 109	14 990	
Kokku kohustised	32 109	14 990	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 662	-10 234	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 721	15 896	
Kokku omakapital	5 441	8 162	
Kokku kohustised ja omakapital	37 550	23 152	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	145 110	94 572	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 291	-8 812	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 020	-10 206	7
Tööjõukulud	-88 372	-59 452	8
Ärikasum (kahjum)	-2 573	16 102	
Intressikulud	-148	-206	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 721	15 896	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 721	15 896	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CI Property Management OÜ 31.12.2022 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 arvnäitajad on ümardatud lähima täiseuroni.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki nendega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 180	28 180	
Ostjatelt laekumata arved	28 180	28 180	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	33	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 213	28 213	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 100	17 100	
Ostjatelt laekumata arved	17 100	17 100	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	33	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 133	17 133	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 866	0	1 533
Üksikisiku tulumaks	0	708	0	711
Sotsiaalmaks	0	1 144	0	1 320
Kohustuslik kogumispension	0	69	0	80
Töötuskindlustusmaksed	0	83	0	96
Ettemaksukonto jääk	33		33	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33	3 870	33	3 740

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Colliers International Advisors OÜ laen	9 000	9 000			10%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	9 000	9 000					
Laenukohustised kokku	9 000	9 000					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 203	13 203	
Võlad töövõtjatele	4 808	4 808	
Maksuvõlad	3 870	3 870	3
Muud võlad	1 228	1 228	
Intressivõlad	148	148	
Muud viitvõlad	1 080	1 080	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 109	23 109	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 175	1 175	
Võlad töövõtjatele	6 215	6 215	
Maksuvõlad	3 740	3 740	3
Muud võlad	3 860	3 860	
Intressivõlad		0	
Muud viitvõlad	3 860	3 860	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 990	14 990	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	145 110	94 572
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	145 110	94 572
Kokku müügitulu	145 110	94 572
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	3 794	0
Kinnisvarahaldus	141 316	94 572
Kokku müügitulu	145 110	94 572

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-2 040	-2 040
Lähetuskulud	-2 036	0
Ruumide kommunaalkulud	-600	-600
IT teenused, arvutitarvikud	-1 597	-211
Konsultatsioonid, koolitused	-2 268	-49
Raamatupidamisteenus	-2 083	-1 427
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	-8 200	-5 360
Muud	-1 196	-519
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 020	-10 206

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	63 969	46 119
Sotsiaalmaksud	21 614	15 588
Puhkusereserv	2 789	-2 255
Kokku tööjõukulud	88 372	59 452
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	384	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	384	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 000	0	9 000	148	4
Kokku laenukohustised	0	9 000	0	9 000	148	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 970	3 873
Kokku ostetud	3 970	3 873

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

CI Property Management OÜ (registrikood: 12955603) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 662
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 721
Kokku	2 941

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	145110	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Kalviste	37006080222	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	642 EUR (Lihtomand)
Margus Tinno	37405060302	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	295 EUR (Lihtomand)
Maksim Golovko	37910293712	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	295 EUR (Lihtomand)
Avo Rõõmussaar	37508024215	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	643 EUR (Lihtomand)
CITY PM SIA		Läti	625 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6160777
E-posti aadress	colliers.estonia@colliers.com