

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ City Property

registrikood: 12568639

tänava/talu nimi, Kalasadama tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

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	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad tarnijatele	11
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 13 Osakapital	12
Lisa 14 Müügitulu	12
Lisa 15 Muud äritulud	12
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 18 Tööjõukulud	13
Lisa 19 Intressitulud	13
Lisa 20 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 2023. aastal 339 335 eurot.

Tööjõukulud moodustasid kokku 16 944 eurot, juhatuse liikmetele on makstud juhatuse liikme tasu 3 924 eurot.

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

2024. aastal ettevõtte jätkab samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	533	5 682	2
Nõuded ja ettemaksed	20 184	10 139	3
Kokku käibevarad	20 717	15 821	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 608	1 608	6
Materiaalsed põhivarad	8 200	1 596	7
Kokku põhivarad	9 808	3 204	
Kokku varad	30 525	19 025	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 000	0	8
Võlad ja ettemaksed	12 034	9 886	9
Kokku lühiajalised kohustised	21 034	9 886	
Kokku kohustised	21 034	9 886	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	13
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 084	55 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352	-49 515	
Kokku omakapital	9 491	9 139	
Kokku kohustised ja omakapital	30 525	19 025	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	339 335	441 010	14
Muud äritulud	560	4 808	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-266 752	-311 420	16
Mitmesugused tegevuskulud	-54 439	-136 240	17
Tööjõukulud	-16 944	-45 638	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 396	-2 038	7
Muud ärikulud	-12	0	
Ärikasum (kahjum)	352	-49 518	
Intressitulud	0	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	352	-49 515	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352	-49 515	

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 tehingukulusid.

Raha

Raha ekvivalendina 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha ja arvelduskontod	533	5 682
Kokku raha	533	5 682

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 959	9 959
Ostjatelt laekumata arved	9 959	9 959
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000
Ettemaksed	1 991	1 991
Tulevaste perioodide kulud	1 991	1 991
Deposiidid	7 234	7 234
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 184	20 184
	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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	9 959	4 500
Kokku nõuded ostjate vastu	9 959	4 500

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks				1 005
Üksikisiku tulumaks		24		79
Erisoodustuse tulumaks		405		
Sotsiaalmaks		478		843
Töötuskindlustusmaksed		35		32
Ettemaksukonto jääk	1 000		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	942	2	1 959

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2021	1 608	1 608
31.12.2022	1 608	1 608
		Kokku
	Muud	
31.12.2022	1 608	1 608
31.12.2023	1 608	1 608

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	8 000	8 000
Amortisatsioonikulu	-1 405	-1 405
Ümberliigitamised	3 107	3 107
Muud ümberliigitamised	3 107	3 107
Muud muutused	-3 098	-3 098
31.12.2023		
Soetusmaksumus	13 627	13 627
Akumuleeritud kulum	-5 427	-5 427
Jääkmaksumus	8 200	8 200

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen emattevõttelt	3 000	3 000		
Laen seotud osapoolelt	6 000	6 000		
Lühiajalised laenud kokku	9 000	9 000		
Laenukohustised kokku	9 000	9 000		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 985	4 985
Võlad töövõtjatele	1 607	1 607
Maksuvõlad	942	942
Saadud ettemaksed	4 500	4 500
Tulevaste perioodide tulud	4 500	4 500
Kokku võlad ja ettemaksed	12 034	12 034
	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

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tarnijatele tasumata arved	4 985	4 962
Kokku võlad tarnijatele	4 985	4 962

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	702	644
Puhkusetasude kohustis	905	821
Kokku võlad töövõtjatele	1 607	1 465

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 149	4 867
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 287	1 217
Kokku tingimuslikud kohustised	6 436	6 084

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	339 335	441 010
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	339 335	441 010
Kokku müügitulu	339 335	441 010
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	339 335	434 801
Koolitusteenused	0	959
Ruumide rent	0	5 250
Kokku müügitulu	339 335	441 010

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	560	4 808
Kokku muud äritulud	560	4 808

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	266 734	311 403
Transpordikulud	18	17
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	266 752	311 420

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	23 662	28 199
Mitmesugused bürookulud	1 699	1 152
Koolituskulud	10 563	13 153
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 026	301
Kommunaalteenused, kontori korrashoid	6 255	7 864
Väheväärtuslik kontoriinventar	189	1 353
Inventari hooldus ja remont	670	81
Sideteenused	637	535
Veebiteenused	729	596
Pangateenused	206	297
Juriidilised kulud, raportid	1 121	3 631
Raamatupidamisteenused	3 530	3 675
Reklaamiteenused	0	64 146
Transpordikulud	722	574
Konsultatsioonikulud	0	8 392
Muud	3 430	2 291
Kokku mitmesugused tegevuskulud	54 439	136 240

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	12 708	34 197
Sotsiaalmaksud	4 236	11 441
Kokku tööjõukulud	16 944	45 638
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud intressitulud	0	3
Kokku intressitulud	0	3

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 000	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2022
Emaettevõtja	3 000	3 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	6 000
Kokku laenukohustised	9 000	9 000

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 500	900
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 248	
Kokku müüdid	8 748	900

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	44 688	58 129
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 213	37 043
Kokku ostetud	56 901	95 172

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	3 924	13 750

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2024

OÜ City Property (registrikood: 12568639) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN PENJAM	Juhatuse liige	24.05.2024
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	24.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352
Kokku	6 436
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 436
Kokku	6 436

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	352
Kokku	6 436
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 436
Kokku	6 436

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	339335	100.00%	Jah