

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Colliers International Advisors OÜ

registrikood: 11330404

tänava/talu nimi, Valukoja tn 8/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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 ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksud	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 on maailma kolme kõige mõjukama kinnisvara ettevõtte hulka kuuluv rahvusvaheline kontsern, mis omab üle 500 esinduse 65 riigis ja kus töötab üle 18 000 kinnisvara spetsialisti.

Colliers International Advisors OÜ on ärikinnisvara konsultatsioonidele orienteeritud äriühing, mille peamised tegevusalad on kinnisvara arenduskontseptsioonide loomine, parima kasutuse analüüs, turuanalüüsid, hindamine, investeerimisalane nõustamine, vahendus ning vajadusel projektijuhtimise korraldamine.

2022. aastal oli kinnisvaraturul muutuste aeg. Kuigi esimesel poolaastal jätkus aktiivne rahavooga ärikinnisvarasse investeerimine, soikus aktiivne investeerimistegevus IV kvartalis. Aasta jooksul tõusis soov turuanalüüside ja prognooside järele ning 2023 ilmselt trend kinnisvara analüüsi järele suureneb. Büroopindade, kaubanduspindade ja tööstuspindade arendustegevus takerdus kõrgete ehitushindade, aga ka tõusnud intressimäärade tõttu. Samas üürnikud eelpool nimetatud sektorites otsivad jätkuvalt uusi või alternatiivseid pindu ja üürikinnisvara turg külmunud ei ole.

Colliersi 2022. aasta käive oli prognoositud tasemel. 2022. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1 865 248 eurot ning puhaskasumiks kujunes 212 974 eurot. Peamised teenuste grupid 2022. aastal olid: investeringute nõustamine, hindamine, ärikinnisvara vahendus, turuanalüüs ja konsultatsioon.

Aasta jooksul erinevate tehingute näol töös olnud projektid on osutatud teenusena järgmistele tuntumatele ettevõtetele: Stockmann Oyj Abp Eesti filiaal, Trading House Property OÜ, OÜ Tallinn Retail Park Development, TALA PROPERTIES OÜ jne.

Colliers International Advisors OÜ-s töötas 2022. aastal keskmiselt 10 inimest. Majandusaastal arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 431 119 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	115 117	325 386	
Nõuded ja ettemaksud	266 597	42 744	2
Kokku käibevarad	381 714	368 130	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	2 772	3 900	4
Kokku põhivarad	2 772	3 900	
Kokku varad	384 486	372 030	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	377 175	156 260	5
Kokku lühiajalised kohustised	377 175	156 260	
Kokku kohustised	377 175	156 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 515	212 974	
Kokku omakapital	7 311	215 770	
Kokku kohustised ja omakapital	384 486	372 030	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 507 121	1 865 248	8
Muud äritulud	862	885	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-787 515	-858 351	9
Mitmesugused tegevuskulud	-278 307	-324 166	10
Tööjõukulud	-397 151	-440 439	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 128	-1 430	
Muud ärikulud	-400	-400	
Ärikasum (kahjum)	43 482	241 347	
Intressitulud	1 326	180	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 808	241 524	
Tulumaks	-40 293	-28 550	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 515	212 974	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Colliers International Advisors OÜ 31.12.2023 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 selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustised (laenuid ja võlad) hinnatakse ümber aruandekuupäeva seisuga, võttes aluseks aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena.

Nõuded ja ettemaksud

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, laenuid ning 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 1 000 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 EUR-i, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise 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 remondikulused 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 arvele 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 1000

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 ettevõttel 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 tekib 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 ärioludele otsustele.

Colliers International Advisors OÜ käsitleb seotud osapooltena ka omaniku kaudu seotud ettevõtteid, kus omanikul on oluline osalus.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	233 171	233 171	
Ostjatelt laekumata arved	233 171	233 171	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	925	925	3
Laenunõuded	9 000	9 000	
Muud nõuded	1 166	1 166	
Intressinõuded	1 166	1 166	
Ettemaksed	22 335	22 335	
Tulevaste perioodide kulud	22 335	22 335	
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 597	266 597	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 802	23 802	
Ostjatelt laekumata arved	23 802	23 802	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 885	3 885	3
Laenunõuded	9 000	9 000	
Muud nõuded	148	148	
Intressinõuded	148	148	
Ettemaksed	5 909	5 909	
Tulevaste perioodide kulud	5 909	5 909	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 744	42 744	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	32 318	0	0
Käibemaks	0	27 435	3 385	0
Üksikisiku tulumaks	0	7 692	0	11 531
Erisoodustuse tulumaks	0	457	0	1 131
Sotsiaalmaks	0	18 513	0	21 371
Kohustuslik kogumispension	0	778	0	937
Töötuskindlustusmaksed	0	1 302	0	1 462
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	425	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	500		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	925	88 495	3 885	36 432

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	10 128	11 861	21 989
Akumuleeritud kulum	-9 129	-7 530	-16 659
Jääkmaksumus	999	4 331	5 330
Amortisatsioonikulu	-496	-934	-1 430
31.12.2022			
Soetusmaksumus	10 128	11 861	21 989
Akumuleeritud kulum	-9 625	-8 464	-18 089
Jääkmaksumus	503	3 397	3 900
Amortisatsioonikulu	-194	-934	-1 128
31.12.2023			
Soetusmaksumus	10 128	11 861	21 989
Akumuleeritud kulum	-9 819	-9 398	-19 217
Jääkmaksumus	309	2 463	2 772

Lisa 5 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	117 929	117 929	
Võlad töövõtjatele	51 827	51 827	
Võlad seotud osapooltele	118 924	118 924	
Maksuvõlad	88 495	88 495	3
Kokku võlad ja ettemaksud	377 175	377 175	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 233	43 233	
Võlad töövõtjatele	76 595	76 595	
Maksuvõlad	36 432	36 432	3
Kokku võlad ja ettemaksud	156 260	156 260	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 883	180 740
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	632	32 234
Kokku tingimuslikud kohustised	4 515	212 974

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 455 767	1 855 148
Soome	11 100	9 600
Leedu	17 196	500
Läti	3 417	0
Poola	10 000	0
Rootsi	1 061	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 180	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 499 721	1 865 248
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	4 900	0
Suurbritannia	2 500	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	7 400	0
Kokku müügitulu	1 507 121	1 865 248
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	1 507 121	1 865 248
Kokku müügitulu	1 507 121	1 865 248

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-785 889	-858 274
Transpordikulud	-1 626	-77
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-787 515	-858 351

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-52 366	-64 304
Mitmesugused bürookulud	-57 667	-40 476
Lähetuskulud	-6 609	-17 708
Koolituskulud	-9 276	-13 909
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 125	-4 921
Reklaamikulud	-24 244	-35 082
Juriidilised teenused	-8 169	-7 248
Liikmemaksud	-22 785	-21 510
Autokompensatsioon	-24 209	-25 927
Raamatupidamine	-14 268	-13 131
IT teenused, arvutitarvikud	-19 062	-28 845
Ruumide hooldus ja remondikulud	-7 914	-10 701
Erisoodustus ja vastuvõtukulud koos maksudega	-15 985	-22 221
Konsultatsioonid	0	-12 000
Muud	-4 628	-6 183
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-278 307	-324 166

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	304 212	322 244
Sotsiaalmaksud	102 838	108 875
Puhkusereserv	-9 899	9 320
Kokku tööjõukulud	397 151	440 439
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	10

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 932	0
Kokku nõuded ja ettemaksud	23 932	0
Võlad ja ettemaksud		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 035	20 973
Kokku võlad ja ettemaksed	39 035	20 973

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku antud laenud	0	9 000	0	9 000	148

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 000	0	9 000	1 018
Kokku antud laenud	0	9 000	0	9 000	1 018

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		70 459		7 810
Kokku müüdnud		70 459		7 810

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		207 376		534 111
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		22 522		21 510
Kokku ostetud		229 898		555 621

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	132 926	126 614
Autokompensatsioon	8 040	8 040

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

Colliers International Advisors OÜ (registrikood: 11330404) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO RÕÕMUSSAAR	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 515
Kokku	4 515

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1507121	100.00%	Jah