

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: CI Property Management OÜ

registrikood: 12955603

tänavatänu nimi, Valukoja tn 8/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Aruande allkirjad	12

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.

2023. aastal oli ärikinnisvara turul keeruline aasta. Kinnisvaraturul tervikuna vakantsused 2023 aastal tõusid, üürihinnad alanesid, kulud majandamisele suurenesid. Sellest tulenevalt otsisid omanikud ja üürnikud lahendusi vara keskkonnasõbralikumaks haldamiseks, kulude kokkuhoiuks ja investeerisid pindade korrastamisse. Trendiks on kujunemas elektrilaadijate paigaldamine suuremate hoonete (büroo, kaubandus) parklaaladele.

CI Property Management OÜ 2023. aasta käive ületas prognoositud tasemel. Ettevõttel on halduses 25 objekti ja ca 300 000 ruutmeetrit erineva segmendi hooneid.

Ettevõtte tegeleb aktiivselt uute koostööpartnerite otsinguga.

2023 aastal moodustas ettevõtte müügitulu 483 733 eurot ning 2023. aasta kahjumiks kujunes 16 159 eurot. Peamised teenuste grupid 2023.

CI Property Management OÜ-s töötas 2023. aastal 4 inimest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 871	9 337	
Nõuded ja ettemaksed	75 194	28 213	2
Kokku käibevarad	88 065	37 550	
Kokku varad	88 065	37 550	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 000	9 000	4
Võlad ja ettemaksed	89 783	23 109	5
Kokku lühiajalised kohustised	98 783	32 109	
Kokku kohustised	98 783	32 109	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 941	5 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 159	-2 721	
Kokku omakapital	-10 718	5 441	
Kokku kohustised ja omakapital	88 065	37 550	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	483 733	145 110	6
Muud äritulud	750	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-262 070	-39 291	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 482	-20 020	7
Tööjõukulud	-177 397	-88 372	8
Muud ärikulud	-675	0	
Ärikasum (kahjum)	-15 141	-2 573	
Intressikulud	-1 018	-148	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 159	-2 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 159	-2 721	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CI Property Management 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 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	69 148	69 148
Ostjatelt laekumata arved	69 148	69 148
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50	50
Ettemaksed	5 996	5 996
Muud makstud ettemaksed	5 996	5 996
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 194	75 194
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 180	28 180
Ostjatelt laekumata arved	28 180	28 180
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	33
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 213	28 213

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 700	0	1 866
Üksikisiku tulumaks	0	2 616	0	708
Sotsiaalmaks	0	4 434	0	1 144
Kohustuslik kogumispension	0	145	0	69
Töötuskindlustusmaksed	0	323	0	83
Ettemaksukonto jääk	50		33	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50	13 218	33	3 870

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	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	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	9 000	9 000					
Laenukohustised kokku	9 000	9 000					
	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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 697	52 697
Võlad töövõtjatele	15 104	15 104
Maksuvõlad	13 218	13 218
Muud võlad	8 764	8 764
Intressivõlad	1 166	1 166
Muud viitvõlad	7 598	7 598
Kokku võlad ja ettemaksed	89 783	89 783
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 203	13 203
Võlad töövõtjatele	4 808	4 808
Maksuvõlad	3 870	3 870
Muud võlad	1 228	1 228
Intressivõlad	148	148
Muud viitvõlad	1 080	1 080
Kokku võlad ja ettemaksed	23 109	23 109

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	483 733	145 110
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	483 733	145 110
Kokku müügitulu	483 733	145 110
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	600	3 794
Kinnisvarahaldus	483 133	141 316
Kokku müügitulu	483 733	145 110

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-10 129	-2 040
Mitmesugused bürookulud	-2 876	0
Lähetuskulud	-40	-2 036
Ruumide kommunaalkulud	-1 705	-600
IT teenused, arvutitarvikud	-5 876	-1 597
Konsultatsioonid, koolitused	-731	-2 268
Raamatupidamisteenus	-2 929	-2 083
Isikliku sõiduauto kompensatsioon	-16 522	-8 200
Erialane vastutuskindlustus	-2 954	0
Muud	-15 720	-1 196
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-59 482	-20 020

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	132 584	63 969
Sotsiaalmaksud	44 813	21 614
Puhkusereserv	0	2 789
Kokku tööjõukulud	177 397	88 372
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Kokku antud laenud	0	9 000	0	9 000	1 018

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud 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 laenukohustised	0	9 000	0	9 000	148

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud 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 laenukohustised	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	490	0
Kokku müüdnud	490	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 276	3 970
Kokku ostetud	80 276	3 970

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

CI Property Management OÜ (registrikood: 12955603) 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
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 159
Kokku	-13 218

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	483133	99.88%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	600	0.12%	Ei