

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ City Property

registrikood: 12568639

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Kalasadama tn 4

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	8
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad tarnijatele	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 13 Osakapital	12
Lisa 14 Müügitulu	13
Lisa 15 Muud äritulud	13
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 18 Tööjõukulud	14
Lisa 19 Intressitulud	14
Lisa 20 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

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 2024. aastal 426 594 eurot. Majandusaasta kahjum oli 5 926 eurot.

Tööjõukulud moodustasid kokku 21 519 eurot.

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

2025.aastal ettevõtte jätkab samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 562	533	2
Nõuded ja ettemaksed	25 947	20 184	3
Kokku käibevarad	37 509	20 717	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 608	1 608	6
Materiaalsed põhivarad	6 917	8 200	7
Kokku põhivarad	8 525	9 808	
Kokku varad	46 034	30 525	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 801	9 000	8
Võlad ja ettemaksed	21 668	12 034	9
Kokku lühiajalised kohustised	42 469	21 034	
Kokku kohustised	42 469	21 034	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	13
Kohustuslik reservkapital	255	255	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 436	6 084	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 926	352	
Kokku omakapital	3 565	9 491	
Kokku kohustised ja omakapital	46 034	30 525	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	426 594	339 335	14
Muud äritulud	3 037	560	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-334 712	-266 752	16
Mitmesugused tegevuskulud	-77 334	-54 439	17
Tööjõukulud	-21 519	-16 944	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 980	-1 396	7
Muud ärikulud	-13	-12	
Ärikasum (kahjum)	-5 927	352	
Intressitulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 926	352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 926	352	

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 remondikulusid kajastatakse kuludena nende toimumise 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 õiglase 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha ja arvelduskontod	11 562	533
Kokku raha	11 562	533

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 940	20 940
Ostjatelt laekumata arved	20 940	20 940
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7
Laenunõuded	1 000	1 000
Tagatisraha Kalasadama 7	4 000	4 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 947	25 947
	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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	20 940	9 959
Kokku nõuded ostjate vastu	20 940	9 959

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		6 755		
Üksikisiku tulumaks		57		24
Erisoodustuse tulumaks		115		405
Sotsiaalmaks		541		478
Töötuskindlustusmaksed		39		35
Ettemaksukonto jääk	7		1 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	7 507	1 000	942

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	1 608	1 608
31.12.2023	1 608	1 608
		Kokku
	Muud	
31.12.2023	1 608	1 608
31.12.2024	1 608	1 608

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	697	697
Amortisatsioonikulu	-1 980	-1 980
Ümberliigitamised	-799	-799
Muud ümberliigitamised	-799	-799
Muud muutused	799	799
31.12.2024		
Soetusmaksumus	13 525	13 525
Akumuleeritud kulum	-6 608	-6 608
Jääkmaksumus	6 917	6 917

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen emattevõttelt	3 000	3 000		
Laen seotud osapooltelt	17 801	17 801		
Lühiajalised laenud kokku	20 801	20 801		
Laenukohustised kokku	20 801	20 801		

	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 osapooltelt	6 000	6 000		
Lühiajalised laenud kokku	9 000	9 000		
Laenukohustised kokku	9 000	9 000		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 889	11 889
Võlad töövõtjatele	1 772	1 772
Maksuvõlad	7 507	7 507
Saadud ettemaksed	500	500
Tulevaste perioodide tulud	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	21 668	21 668

	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

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tarnijatele tasumata arved	11 889	4 985
Kokku võlad tarnijatele	11 889	4 985

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Töötasude kohustis	748	702
Puhkusetasude kohustis	1 024	905
Kokku võlad töövõtjatele	1 772	1 607

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	397	5 149
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	113	1 287
Kokku tingimuslikud kohustised	510	6 436

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	426 594	339 335
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	426 594	339 335
Kokku müügitulu	426 594	339 335
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode teenused	421 398	339 335
Ruumide rent	5 196	0
Kokku müügitulu	426 594	339 335

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Töötukassa palgatoetus	2 887	0
Muud	150	560
Kokku muud äritulud	3 037	560

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	334 667	266 734
Transpordikulud	45	18
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	334 712	266 752

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	42 498	23 662
Mitmesugused bürookulud	2 738	1 699
Koolituskulud	2 425	10 563
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 269	1 026
Kommunaalteenused, kontori korrashoid	13 826	6 255
Väheväärtuslik kontoriinventar	729	189
Inventari hooldus ja remont	480	670
Sideteenused	1 378	637
Avutite- ja võrgu hooldus	1 252	729
Pangateenused	201	206
Juriidilised kulud, raportid	1 088	1 121
Raamatupidamisteenused	4 109	3 530
Reklaamiteenused	165	0
Transpordikulud	30	722
Konsultatsioonikulud	1 885	0
Muud	3 261	3 430
Kokku mitmesugused tegevuskulud	77 334	54 439

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	16 132	12 708
Sotsiaalmaksud	5 387	4 236
Kokku tööjõukulud	21 519	16 944
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 19 Intressitulud (eurodes)

	2024	2023
Muud intressitulud	1	
Kokku intressitulud	1	0

Lisa 20 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Abrams Invest OÜ, City Property Vahendus OÜ, REN Koolitused OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
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

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2023
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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
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	15 180	3 379	17 801
Kokku laenukohustised	9 000	15 180	3 379	20 801

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	183	6 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 250	2 248
Kokku müüdnud	10 433	8 748

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	33 572	44 688
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	959	12 213
Kokku ostetud	34 531	56 901

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	0	3 924

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2025

OÜ City Property (registrikood: 12568639) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN PENJAM	Juhatuse liige	05.05.2025
SVEN ABRAMS	Juhatuse liige	05.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 926
Kokku	510
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	510
Kokku	510

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 926
Kokku	510
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	510
Kokku	510

Kasum jätta jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	421398	98.78%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	5196	1.22%	Ei