

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ

registrikood: 11027723

tänava/talu nimi, Rävala pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 6684700

faks: +372 6684701

e-posti aadress: 1partner@1partner.ee

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	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ asutati 20. aprillil 2004. 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ on 100%-ne 1PARTNER Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte. 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ-l on peamiseks teenuseks tütarettevõtete juhtimine, mille tuluallikeks on kinnisvara vahendusteenus ning kinnisvara hindamisteenus.

Ettevõtte eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis. 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ-l on kaks tütarettevõtet: 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ (osalus 31.12.21 seisuga 95%) ja 1PARTNER Kommertsinnisvara OÜ (osalus 31.12.21 seisuga 83,71%). 2022. aastal asutati uus tütarettevõtte -1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ, mille põhitegevuseks on nii era- kui äripindade hindamisteenus.

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ-l on kaks sidusettevõtet: 1PARTNER Haldus OÜ (osalus 31.12.2021 seisuga 47,52%) ja 1P Kinnisvara Tartu OÜ (osalus 20%). Ettevõtte müüs osaliselt osaluse 1PARTNER Haldus OÜ-s, mille tulemuseks 1PARTNER Haldus OÜ kui tütarettevõttest sai sidusettevõtte.

2022. aastal oli 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu 49 516 eurot. Ettevõtte 2022. aasta puhaskasum oli 70 362 eurot.

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ peamine eesmärk suurendada ettevõtte kinnisvara teenuste haaret ja võimekust kõigis Balti riikides. 2023. aastal on plaanis jätkata stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 593	1 555	
Nõuded ja ettemaksed	20 825	25 578	2
Kokku käibevarad	35 418	27 133	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	818 634	1 184 344	4
Kokku põhivarad	818 634	1 184 344	
Kokku varad	854 052	1 211 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	24 071	26 688	7
Kokku lühiajalised kohustised	24 071	26 688	
Kokku kohustised	24 071	26 688	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	757 063	1 156 845	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 362	25 388	
Kokku omakapital	829 981	1 184 789	
Kokku kohustised ja omakapital	854 052	1 211 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	49 516	26 512	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 269	-196	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 067	-9 240	
Muud ärikulud	-276	0	
Ärikasum (kahjum)	30 904	17 076	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	23 869	-16 552	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18 693	28 567	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	73 466	29 091	
Tulumaks	-3 104	-3 703	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 362	25 388	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ kuulub 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ (asukoht Eesti) konsolideerimisgruppi ning 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ koostab ka konsolideeritud raamatupidamise aruande. 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet vastavalt RMPseadusele pr. 29 p. 5 (Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud tütarettevõtja, kelle kõik aktsiad või osad kuuluvad ühte konsolideerimisgruppi, mille lepinguriigis registreeritud konsolideeriv üksus on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2021 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ kajastab tütar- ja sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtete loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslikud kohustused

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks (mille tõenäosus on alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata), avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende kuni 31.12.2014 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

1Partner Kinnisvara Eesti loeb seotud osapoolteks:

- * omanikke (s.h emaettevõtte omanikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted)
- * tegev - ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 115	6 115	
Ostjatelt laekumata arved	6 115	6 115	
Muud nõuded	14 710	14 710	
Dividendinõuded	14 710	14 710	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 825	20 825	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	25 578	25 578	
Dividendinõuded	25 578	25 578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 578	25 578	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	400	0	90
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	400	0	90

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	669 792	1 046 923	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	148 842	137 421	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	818 634	1 184 344	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11036461	1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	95	95
12138519	1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	83.70	83.70
16618713	1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ	876 227		-237 500	-64 732	573 995
1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ	170 696		-166 000	88 601	93 297
1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ	0	2 500			2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 046 923	2 500	-403 500	23 869	669 792

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ	100	22.11.2022	2 500

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12273759	1P Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	20	20
14044863	1Partner Haldus OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	47.52	47.52

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
1P Kinnisvara Tartu OÜ	126 249	-7 272	24 476	143 453
1Partner Haldus OÜ	11 172		-5 783	5 389
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	137 421	-7 272	18 693	148 842

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 689	1 689	
Maksuvõlad	400	400	
Muud võlad	21 982	21 982	
Dividendivõlad	21 982	21 982	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 071	24 071	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 020	1 020	
Maksuvõlad	90	90	
Muud võlad	25 578	25 578	
Dividendivõlad	25 578	25 578	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 688	26 688	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	1PARTNER Kinnisvaragrupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	20 825	18 396
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 825	18 396
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	21 982	18 306
Kokku võlad ja ettemaksed	21 982	18 306

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 392	26 512
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0
Kokku müüdud	49 392	26 512

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	3 360	1 620
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 437
Kokku ostetud	3 360	3 057

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

31. detsembri aruandekuupäeva ja kinnitamise kuupäeva vahel ei ole toimunud korrigeerivaid ega olulisi mittekorrigeerivaid sündmusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2023

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	757 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 362
Kokku	827 425
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	827 425
Kokku	827 425

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	49516	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing	11015625	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684700
Faks	+372 6684701
E-posti aadress	1partner@1partner.ee