

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ

registrikood: 11027723

tänavatalu nimi, Rävala pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6684700

faks: +372 6684701

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

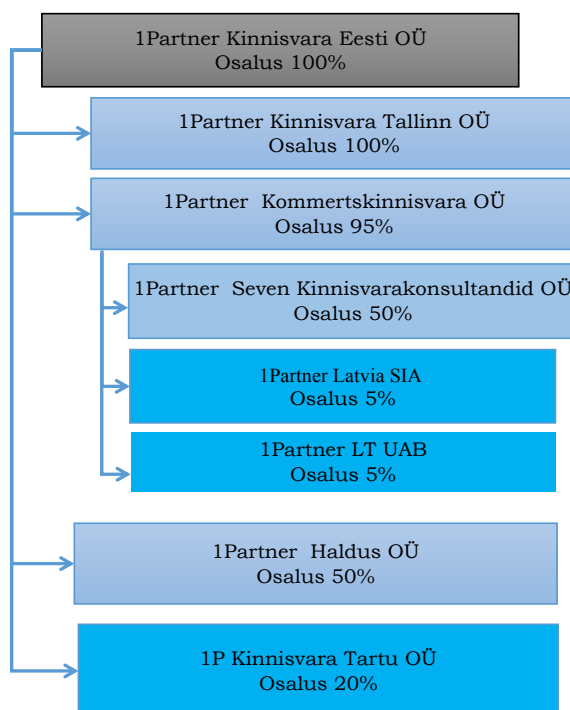
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Muud nõuded	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Laenukohustised	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 15 Osakapital	20
Lisa 16 Müügitulu	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 19 Tööjõukulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	23
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Sissejuhatus

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ asutati 20. aprillil 2004 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ poolt.

Konsolideerimisgrupi skeem 31.12.2020 seisuga on järgmine:



1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis. 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l on kolm tütarettevõtet:

14. mail 2004 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ (osalus 100%). 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvara vahendusteenuse, hindamisteenuse ja investeeringute juhtimise teenuse osutamine.

26. juulil 2011 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 1Partner Kommertsinnisvara OÜ (osalus 31.12.19 seisuga 95%). 1Partner Kommertsinnisvara OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kommertsinnisvara vahendusteenuse ja konsultatsioonide osutamine.

1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ (soetatud 24.05.2018) oli eelnevatel aastatel kajastatud konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil ning konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuse meetodil. 2019 aastal soetati lisaosaluse, mille tulemuseks 1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ muutus 1Partner Kommertsinnisvara OÜ 50% osalusega tütreks.

13. aprillil 2018 soetas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 50% osaluse ettevõttest Kinnisvaraekspert Haldus OÜ. Ettevõtte nimi muudeti 1Partner Haldus OÜ-ks. Tütarettevõtte põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara korrashoiuteenuse osutamine ühistutele, korteriühistutele ja kaubanduskinnisvarale.

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l on üks sidusettevõtte: 1P Kinnisvara Tartu OÜ (asutati 26.04.2012) on kajastatud konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil ning konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuse meetodil.

Tulud, kulud, kasum

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõtetes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ, 1Partner Kommertskinnisvara OÜ, 1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ ja 1Partner Haldus OÜ. 2020. aasta müügitulu oli 2 310 tuhat eurot, millest moodustas emaettevõtjale kuuluv konsolideeritud puhaskasum 292 tuhat eurot. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus ning kinnisvara hindamisteenus.

	2020	2019	2018	2017
Müügitulu (tuh.€)	2 310	2 508	1 888	1 703
Käibe kasv (+)/langus (-)	-8%	33%	11%	15%
Puhaskasum/(-kahjum)(tuh.€)	365	374	537	398
Puhasrentaablus	16%	15%	28%	23%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,98	1,63	1,43	1,13
ROA	21%	19%	28%	27%
ROE	26%	24%	37%	36%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

◇ Käibe langus/tõus (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu*100

◇ Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum (kahjum) enne tulumaksustamist/aruandeaasta müügitulu*100

◇ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused

◇ ROA (%) = aruandeaasta kasum (kahjum) enne tulumaksustamist/aruandeaasta varad kokku*100

◇ ROE (%) = aruandeaasta kasum (kahjum) enne tulumaksustamist/aruandeaasta omakapital kokku *100

Investeeringud

Investeeringuid ei ole tehtud.

Personal

1Partner Kinnisvara Eesti tütarettevõtete keskmine töötajate arv majandusaastal oli 12 inimest ja palgakulud olid 274 tuhat eurot. 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ja 1Partner Kommertskinnisvara OÜ puhul müüvad 1Partner Kinnisvara kaubamärgi all maakler- ja hindamisteenust lepinguliste partneritena füüsilisest isikust ettevõtjad ja osaühingud. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1Partneri peamine eesmärk suurendada ettevõtte kinnisvara teenuste haaret ja võimekust kõigis Balti riikides. Tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ, 1Partner Kommertskinnisvara OÜ ning 1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ eesmärkideks 2021. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu ja teenuse kvaliteedi abil. Tütarettevõtte 1Partner Haldus OÜ eesmärgiks on kasvatada hallatavate objektide portfelli ja pakkuda kvaliteetset haldusteenust.

2021. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	349 076	251 075	2
Nõuded ja ettemaksed	464 816	293 731	
Kokku käibevarad	813 892	544 806	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	104 954	85 225	
Finantsinvesteeringud	275	275	
Nõuded ja ettemaksed	741 967	1 225 824	3
Materiaalsed põhivarad	11 951	19 935	8
Immateriaalsed põhivarad	38 385	50 711	9
Kokku põhivarad	897 532	1 381 970	
Kokku varad	1 711 424	1 926 776	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 314	58 091	11
Võlad ja ettemaksed	271 710	276 517	12
Kokku lühiajalised kohustised	273 024	334 608	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 855	4 591	11
Kokku pikaajalised kohustised	26 855	4 591	
Kokku kohustised	299 879	339 199	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 103 788	1 270 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 467	299 074	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 398 811	1 572 473	
Vähemusosalus	12 734	15 104	
Kokku omakapital	1 411 545	1 587 577	
Kokku kohustised ja omakapital	1 711 424	1 926 776	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 310 027	2 507 626	16
Muud äritulud	3 998	1 843	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 226 871	-1 386 914	17
Mitmesugused tegevuskulud	-533 244	-515 092	18
Tööjõukulud	-274 548	-300 265	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 703	-23 521	
Muud ärikulud	-1 954	-5 784	
Ärikasum (kahjum)	255 705	277 893	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-7 171	-29 105	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	19 209	22 809	
Intressitulud	99 100	110 023	
Intressikulud	-1 479	-4 518	
Muud finantstulud ja -kulud	33	-3 104	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	365 397	373 998	
Tulumaks	-75 943	-68 659	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	289 454	305 339	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	292 467	299 074	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-3 013	6 271	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	255 705	277 893	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	21 703	23 521	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	2 322	
Kokku korrigeerimised	21 703	25 843	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 684	130 646	
Varude muutus	0	1 717	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-109 138	734	
Muud rahavood äritegevusest	33	0	
Kokku rahavood äritegevusest	155 619	436 833	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 393	-16 995	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	55 146	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-275	
Antud laenud	-193 300	-117 000	
Antud laenude tagasimaksed	433 161	215 650	
Laekunud intressid	184 685	25 656	
Laekunud dividendid	0	6 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	423 153	168 182	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	6 667	
Saadud laenude tagasimaksed	-33 250	-112 500	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 262	-814	
Makstud intressid	-544	-22 916	
Makstud dividendid	-369 772	-299 889	
Makstud ettevõtte tulumaks	-75 943	-65 548	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-480 771	-495 000	
Kokku rahavood	98 001	110 015	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	251 075	141 060	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	98 001	110 015	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	349 076	251 075	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	2 556	1 448 012	13 867	1 464 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)		299 074	6 271	305 345
Väljakuulutatud dividendid		-170 492	-5 160	-175 652
Muud muutused omakapitalis		-6 677	126	-6 551
31.12.2019	2 556	1 569 917	15 104	1 587 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)		292 467	4 158	296 625
Väljakuulutatud dividendid		-466 907	-6 261	-473 168
Muud muutused omakapitalis		778	-267	511
31.12.2020	2 556	1 396 255	12 734	1 411 545

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Konsolideeritud aruande koostamine

2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ, 1Partner Kommertskinnisvara OÜ, 1Partner Haldus OÜ ja 1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ finantsnäitajad. Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud ridarealt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vajadusel on tütarettevõtte arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eurodesse tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtete loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudsel üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtete varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud

firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki 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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudu üle aegselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvatele tulude tekkimisele tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehase eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimised aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldavatest kasulikest eluigadest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteist eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontoritehnika	3a
Masinad ja seadmed	5a
Fimaväärtus	5a

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepingud käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2018 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	20 881	12 410
Arvelduskonto	328 195	238 665
Kokku raha	349 076	251 075

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	57 932	57 932	
Ostjatelt laekumata arved	57 932	57 932	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 257	17 257	
Muud nõuded	1 113 224	371 257	741 967
Laenunõuded	816 147	74 180	741 967
Intressinõuded	297 077	297 077	
Ettemaksed	18 370	18 370	
Tulevaste perioodide kulud	5 338	5 338	
Muud makstud ettemaksed	13 032	13 032	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 206 783	464 816	741 967

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	60 143	60 143	
Ostjatelt laekumata arved	60 143	60 143	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 286	3 286	
Muud nõuded	1 438 680	212 856	1 225 824
Laenunõuded	1 056 017	107 050	948 967
Intressinõuded	380 946	104 089	276 857
Viitlaekumised	1 717	1 717	
Ettemaksed	17 446	17 446	
Tulevaste perioodide kulud	5 338	5 338	
Muud makstud ettemaksed	12 108	12 108	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 519 555	293 731	1 225 824

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		15 328		
Käibemaks		21 203		13 058
Üksikisiku tulumaks		2 937		3 624
Erisoodustuse tulumaks				915
Sotsiaalmaks		6 001		7 366
Kohustuslik kogumispension		364		446
Töötuskindlustusmaksed		437		528
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		907		
Ettemaksukonto jääk	17 257		3 286	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 257	47 177	3 286	25 937

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11036461	1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	100	100
12138519	1Partner Kommertsinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	95	95
14044863	1Partner Haldus OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	50	50
10394023	1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	47.50	47.50

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ loodi 14.05.2004 ning tütarrevõtte on spetsialiseerunud elamispindade vahendamisele ning kommerts- ja elamispindade hindamisele.

1Partner Kommertsinnisvara OÜ loodi 26.07.2011 ning tütarrevõtte on spetsialiseerunud äripindade vahendamisele. 2019 aastal 1Partner Kommertsinnisvara OÜ suurendas osaluse 1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜs, mille tulemusel temast sai tütarrevõtte.

1Partner Haldus OÜ osalus soetati 13.04.2018 ning tütarrevõtte on spetsialiseerunud hoonete ja üürimajade haldusele.

1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ kuulub 1Partner gruppi alates 2018aastast, pakkudes ärikinnisvara vahenduse, investeringute nõustamise ja hindamise teenuseid laiale ärikinnisvara omanike ringile, teenuse ostjatele ning investoritele Baltikumis.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12273759	1P Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	20	20

1P Kinnisvara Tartu OÜ omakapital seisuga 31.12.2020 524 768€

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ osa sidusettevõtte omakapitalis (20%) 104 954€.

1P Kinnisvara Tartu OÜ kasum 2020. aastal oli 98 644€

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	816 147	74 180	741 967			
Intressinõuded	297 077	297 077				
Kokku muud nõuded	1 113 224	371 257	741 967			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 056 017	107 050	948 967			
Lühiajalised laenud	4 000	4 000		5%	EUR	25.06.2020
Lühiajalised laenud	103 050	103 050		2-5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud	948 967		948 967	2-20%	EUR	31.12.2021
Intressinõuded	380 946	104 089	276 857			
Intressinõuded	380 946	104 089	276 857	2-10%	EUR	
Viitlaekumised	1 717	1 717				
Viitlaekumised	1 717	1 717				
Kokku muud nõuded	1 438 680	212 856	1 225 824			

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2018				
Soetusmaksumus	3 167	43 592	46 759	46 759
Akumuleeritud kulum	-634	-25 544	-26 178	-26 178
Jääkmaksumus	2 533	18 048	20 581	20 581
Ostud ja parendused	14 908	2 087	16 995	16 995
Muud ostud ja parendused	14 908	2 087	16 995	16 995
Amortisatsioonikulu	-2 326	-12 993	-15 319	-15 319
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 322		-2 322	-2 322
31.12.2019				
Soetusmaksumus	14 908	45 679	60 587	60 587
Akumuleeritud kulum	-2 115	-38 537	-40 652	-40 652
Jääkmaksumus	12 793	7 142	19 935	19 935
Ostud ja parendused		1 393	1 393	1 393
Muud ostud ja parendused		1 393	1 393	1 393
Amortisatsioonikulu	-2 982	-6 395	-9 377	-9 377
31.12.2020				
Soetusmaksumus	14 908	47 072	61 980	61 980
Akumuleeritud kulum	-5 097	-44 932	-50 029	-50 029
Jääkmaksumus	9 811	2 140	11 951	11 951

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed		833
Transpordivahendid		833
Kokku		833

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	20 382	20 382
Akumuleeritud kulum	-2 717	-2 717
Jääkmaksumus	17 665	17 665
Lisandumised äriühenduste kaudu	41 247	41 247
Amortisatsioonikulu	-8 201	-8 201
31.12.2019		
Soetusmaksumus	61 629	61 629
Akumuleeritud kulum	-10 918	-10 918
Jääkmaksumus	50 711	50 711
Amortisatsioonikulu	-12 326	-12 326
31.12.2020		
Soetusmaksumus	61 629	61 629
Akumuleeritud kulum	-23 244	-23 244
Jääkmaksumus	38 385	38 385

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendi leping	4 591	1 314	3 277
Kapitalirendikohustised kokku	4 591	1 314	3 277
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendi leping	5 853	1 262	4 591
Kapitalirendikohustised kokku	5 853	1 262	4 591

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed		6 467
Kokku		6 467

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	23 578		23 578		4%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	23 578		23 578				
Kapitalirendikohustised kokku	4 591	1 314	3 277				
Laenukohustised kokku	28 169	1 314	26 855				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	31 250	31 250			3,6% + 6 kuu EURIBOR	EUR	29.06.2020
Lühiajalised laenud	25 579	25 579			4%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	56 829	56 829					
Kapitalirendikohustised kokku	5 853	1 262	4 591				
Laenukohustised kokku	62 682	58 091	4 591				

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	68 439	68 439
Võlad töövõtjatele	12 361	12 361
Maksuvõlad	47 177	47 177
Muud võlad	138 133	138 133
Intressivõlad	984	984
Dividendivõlad	103 396	103 396
Muud viitvõlad	33 753	33 753
Saadud ettemaksed	5 600	5 600
Muud saadud ettemaksed	5 600	5 600
Kokku võlad ja ettemaksed	271 710	271 710
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	80 113	80 113
Võlad töövõtjatele	17 097	17 097
Maksuvõlad	25 937	25 937
Muud võlad	43 220	43 220
Intressivõlad	49	49
Muud viitvõlad	43 171	43 171
Saadud ettemaksed	110 150	110 150
Muud saadud ettemaksed	110 150	110 150
Kokku võlad ja ettemaksed	276 517	276 517

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis		16 858
Puhkusetasude kohustis		239
Kokku võlad töövõtjatele		17 097

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 397 264	1 268 670
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	349 316	317 168
Kokku tingimuslikud kohustised	1 746 580	1 585 838

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 310 027	2 507 626
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 310 027	2 507 626
Kokku müügitulu	2 310 027	2 507 626
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus (elamispinnad)	840 661	890 454
Kinnisvara vahendus (äripinnad)	824 226	879 853
Kinnisvara hindamine	368 400	475 829
Haldusteenus ja edasimüüdud kaubad	170 510	122 258
Edasimüüdud kommunaalteenused	21 785	22 306
Muu kinnisvaraalane tegevus	84 445	116 926
Kokku müügitulu	2 310 027	2 507 626

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	19 643	21 649
Müügi eesmärgil ostetud teenused	89 486	94 057
Vahendusteenuse tasud	806 554	803 520
Hindamisteenuse tasud	129 042	205 697
Muud vahendusteenuse otsekulud	73 003	104 819
Muud hindamisteenuse otsekulud	17 945	32 329
Reklaam ja trükised	84 717	115 562
Transpordikulud	6 481	9 281
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 226 871	1 386 914

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	81 396	63 245
Mitmesugused bürookulud	21 159	25 379
Koolituskulud	16 349	5 670
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 420	20 917
Reklaamikulud	114 463	120 951
Sidekulud	16 920	16 809
Juhtimisteenus	103 617	33 798
Parkimine	25 931	25 143
Kommunaalkulud	12 615	12 564
Arvuti- ja kontoritehnika hooldus	10 464	15 610
Arvuti- ja kontoritehnika	9 799	13 789
Muud	116 111	161 217
Kokku mitmesugused tegevuskulud	533 244	515 092

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	205 251	223 463
Sotsiaalmaksud	69 297	76 801
Kokku tööjõukulud	274 548	300 264
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	12	12

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	104 596	0	0
Sidusettevõtjad	0	0	818	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 104 397	34 825	1 444 945	28 124

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajaline laen	65 000	20 000	0	0	0	0	2%	EUR	31.03.2021
plKAAJALINE laen	92 000	299 000	0	0	0	0	2-5%	EUR	31.12.2026

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Pikaajaline laen	106 000	181 000		2%	EUR	31.12.2021
Pikaajaline laen	5 000	16 960		5%	EUR	31.12.2021
Lühiajaline laen			50 000	4%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	2 400	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	5 242	1 458	6 322
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	377 024	204 709	316 047	143 617
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 256		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	37 969	30 688

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kinnisvaraturu lähituleviku väljavaated on muutunud keeruliseks seoses globaalse viiruskriisiga.

Müügiturul on ettenäha lähikuudel aktiivsuse langust, mis on enam mõjutanud kallist ja ebalikviidset kinnisvara, kuid kui kriis kujuneb pikemaks, on ees oodata laiapõhjalist langust.

Lähikuudel jääb turgu hoidma uusarenduste segment, kus võlaõiguslepingud on juba varem sõlmitud ning inimestele antakse valminud korterid üle.

Kuna 1Partner põhitegevusalaks on tehingute vahendamine ja hindamine, siis tehingute arv turul kindlasti avaldab mõju senisele käibe.

1Partner teeb kõik võimalikku, et minimeerida pandeemia mõju ja tagajärgi oma töötajatele, klientidele, partneritele. Tegevustes lähtutakse põhimõttest minimeerida kahju erinevatele osapooltele ja peetakse oluliseks, et kõik osapooled käituvad vastutustundlikult.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 904	1 194
Nõuded ja ettemaksed	103 396	140 629
Kokku käibevarad	105 300	141 823
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 451	28 451
Kokku põhivarad	28 451	28 451
Kokku varad	133 751	170 274
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	103 496	660
Kokku lühiajalised kohustised	103 496	660
Kokku kohustised	103 496	660
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-299 850	-141 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	327 549	308 135
Kokku omakapital	30 255	169 614
Kokku kohustised ja omakapital	133 751	170 274

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	9 890	6 663
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-446	-39
Mitmesugused tegevuskulud	-5 694	-2 526
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 750	4 098
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	324 299	298 037
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	6 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 049	308 135
Tulumaks	-500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	327 549	308 135

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 750	4 098
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 232	-15 997
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	102 836	16 985
Kokku rahavood äritegevusest	143 818	5 086
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud dividendid	324 299	287 666
Kokku rahavood investeerimistegevusest	324 299	287 666
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-466 907	-294 730
Makstud ettevõtte tulumaks	-500	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-467 407	-294 730
Kokku rahavood	710	-1 978
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 194	3 172
Raha ja raha ekvivalentide muutus	710	-1 978
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 904	1 194

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	29 414	31 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)		308 135	308 135
Väljakuulutatud dividendid		-170 491	-170 491
31.12.2019	2 556	167 058	169 614
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	1 572 474		1 572 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-1 572 474		-1 572 474
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	167 058	169 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)		327 549	327 549
Väljakuulutatud dividendid		-466 907	-466 907
Muud muutused omakapitalis		-1	-1
31.12.2020	2 556	27 699	30 255
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	1 399 820		1 399 820
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-1 399 820		-1 399 820
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 556	27 699	30 255

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2021

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	26.06.2021
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	28.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeauditori number 605

Hansa Audit osahing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 103 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 467
Kokku	1 396 255
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 396 255
Kokku	1 396 255

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 103 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	292 467
Kokku	1 396 255
Jaotamine	
Dividendideks	56 712
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 339 543
Kokku	1 396 255

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	9890	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