

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ**registrikood:** 11027723

tänava/talu nimi, Rävala pst 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6684700

faks: +372 6684701

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

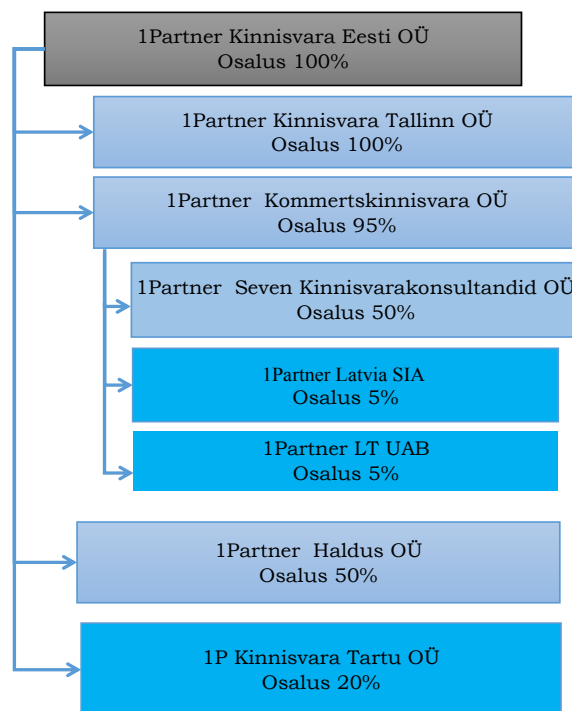
Sisukord

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	16
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 10 Kapitalirent	18
Lisa 11 Laenukohustised	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	20
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 15 Osakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	21
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Seotud osapooled	22
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	24
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Sissejuhatus

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

Konsolideerimisgrupi skeem 31.12.2019 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 investeringute juhtimise teenuse osutamine.

26. juulil 2011 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 1Partner Kommertskinnisvara OÜ (osalus 31.12.19 seisuga 95%). 1Partner Kommertskinnisvara OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kommertskinnisvara 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 Kommertskinnisvara 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. 2019. aasta müügitulu oli 2 508 tuhat eurot, millest moodustas emaettevõtjale kuuluv konsolideeritud puhaskasum 299 tuhat eurot. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus ning kinnisvara hindamisteenus.

	2019	2018	2017
Müügitulu (tuh.€)	2 508	1 888	1 703
Käibe kasv (+)/langus (-)	33%	11%	15%
Puhaskasum/(-kahjum)(tuh.€)	374	537	398
Puhasrentaablus	15%	28%	23%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,63	1,43	1,13
ROA	19%	28%	27%
ROE	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

1Partner Kinnisvara Eesti tütarettevõtte 1Partner Kommertskinnisvara OÜ suurendas osaluse Eestis seni Seven Real Estate nime kandnud ärikinnisvara nõustamise ettevõttes 50%-ni, kes alates novembrist tegutseb ettevõtte 1Partner Seven kaubamärgi all.

Samuti 2019. aastal 1Partner laienes Leetu ja Läti, omandades 5% osaluse 1Partner LT UAB-s ja 1Partner Latvia SIA-s, kes edasi pakuvad teenuseid 1Partneri kaubamärgi ja nime alt.

Personal

1Partner Kinnisvara Eesti tütarettevõtete keskmine töötajate arv majandusaastal oli 12 inimest ja palgakulud olid 300 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 2020. 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.

2020. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	251 075	141 060	2
Nõuded ja ettemaksed	293 731	478 161	3
Varud	0	1 717	
Kokku käibevarad	544 806	620 938	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	85 225	68 416	
Finantsinvesteeringud	275	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 225 824	1 201 164	3,7
Materiaalsed põhivarad	19 935	20 581	8
Immateriaalsed põhivarad	50 711	17 665	9
Kokku põhivarad	1 381 970	1 307 826	
Kokku varad	1 926 776	1 928 764	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 091	62 500	10,11
Võlad ja ettemaksed	276 517	370 579	12,13
Kokku lühiajalised kohustised	334 608	433 079	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 591	31 250	11
Kokku pikaajalised kohustised	4 591	31 250	
Kokku kohustised	339 199	464 329	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 270 843	955 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 074	492 441	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 572 473	1 450 568	
Vähemusosalus	15 104	13 867	
Kokku omakapital	1 587 577	1 464 435	
Kokku kohustised ja omakapital	1 926 776	1 928 764	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 507 626	1 888 457	16
Muud äritulud	1 843	256	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 386 914	-1 024 998	17
Mitmesugused tegevuskulud	-515 092	-328 211	18
Tööjõukulud	-300 265	-168 638	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 521	-18 086	
Muud ärikulud	-5 784	-5 958	
Ärikasum (kahjum)	277 893	342 822	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-29 105	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	22 809	-15 796	
Intressitulud	110 023	212 107	
Intressikulud	-4 518	-2 268	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 104	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	373 998	536 865	
Tulumaks	-68 659	-34 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	305 339	502 615	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	299 074	492 441	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	6 271	10 174	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	277 893	342 822	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 521	18 086	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	2 322	0	
Kokku korrigeerimised	25 843	18 086	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	130 646	-39 922	
Varude muutus	1 717	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	734	58 546	
Kokku rahavood äritegevusest	436 833	379 532	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-16 995	-15 551	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	55 146	-18 861	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-33 557	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-275	0	
Antud laenud	-117 000	-232 649	
Antud laenude tagasimaksed	215 650	52 000	
Laekunud intressid	25 656	636	
Laekunud dividendid	6 000	3 400	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	168 182	-244 582	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 667	305 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-112 500	-212 750	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-814	0	
Makstud intressid	-22 916	-14 958	
Makstud dividendid	-299 889	-229 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-65 548	-56 250	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-495 000	-207 958	
Kokku rahavood	110 015	-73 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	141 060	214 068	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	110 015	-73 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	251 075	141 060	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	2 556	0	1 074 520	17 390	1 094 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	492 441	10 174	502 615
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-123 300	-13 700	-137 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	4 351	3	4 354
31.12.2018	2 556	0	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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 2019. 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

2019. 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 õiglasest väärtusest 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	12 410	17 361
Arvelduskonto	238 665	123 699
Kokku raha	251 075	141 060

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	93 909	93 909	0	
Ostjatelt laekumata arved	93 909	93 909	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 578	1 578	0	
Muud nõuded	1 541 694	340 530	1 201 164	
Laenunõuded	1 230 366	215 700	1 014 666	
Intressinõuded	311 328	124 830	186 498	
Ettemaksed	42 144	42 144	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 604	5 604	0	
Muud makstud ettemaksed	36 540	36 540	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 679 325	478 161	1 201 164	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	32 044
Käibemaks		13 058	0	17 513
Üksikisiku tulumaks		3 624	0	3 639
Erisoodustuse tulumaks		915	0	60
Sotsiaalmaks		7 366	0	8 122
Kohustuslik kogumispension		446	0	493
Töötuskindlustusmaksed		528	0	583
Ettemaksukonto jääk	3 286		1 578	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 286	25 937	1 578	62 454

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11036461	1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	100	100
12138519	1Partner Kommertskinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	95	95
14044863	1Partner Haldus OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	31.12.2019
1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	0	24 000	0	0	24 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	24 000	0	0	24 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
1Partner Seven Kinnisvarakonsultandid OÜ	9.50	21.05.2019	24 000

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

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

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

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12273759	1P Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	20	20

1P Kinnisvara Tartu OÜ omakapital seisuga 31.12.2019 426 124€

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ osa sidusettevõtte omakapitalis (20%) 85 224,80€.

1P Kinnisvara Tartu OÜ kasum 2019. aastal oli 114 043€

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	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			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 230 366	215 700	1 014 666			
Lühiajalised laenud	215 700	215 700	0	2-10%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud	1 014 666	0	1 014 666	2-20%	EUR	31.12.2021
Intressinõuded	311 328	124 830	186 498			
Kokku muud nõuded	1 541 694	340 530	1 201 164			

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	42 914	42 914
Akumuleeritud kulum	-25 365	-25 365
Jääkmaksumus	17 549	17 549
Ostud ja parendused	18 718	18 718
Amortisatsioonikulu	-15 686	-15 686
31.12.2018		
Soetusmaksumus	48 307	48 307
Akumuleeritud kulum	-27 726	-27 726
Jääkmaksumus	20 581	20 581
Ostud ja parendused	16 995	16 995
Muud ostud ja parendused	16 995	16 995
Amortisatsioonikulu	-15 319	-15 319
Müügid (jääkmaksumuses)	-2 322	-2 322
31.12.2019		
Soetusmaksumus	65 301	65 301
Akumuleeritud kulum	-45 366	-45 366
Jääkmaksumus	19 935	19 935

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	833	
Transpordivahendid	833	
Kokku	833	

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	20 382	20 382
Amortisatsioonikulu	-2 717	-2 717
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

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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		
	31.12.2019	
Masinad ja seadmed	6 467	
Kokku	6 467	

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	93 750	62 500	31 250		3,6% + 6 kuu EURIBOR	EUR	29.06.2020
Pikaajalised laenud kokku	93 750	62 500	31 250				
Laenukohustised kokku	93 750	62 500	31 250				

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	53 608	53 608
Võlad töövõtjatele	14 268	14 268
Maksuvõlad	62 454	62 454
Muud võlad	126 164	126 164
Intressivõlad	1 195	1 195
Dividendivõlad	124 238	124 238
Muud viitvõlad	731	731
Saadud ettemaksed	114 085	114 085
Muud saadud ettemaksed	114 085	114 085
Kokku võlad ja ettemaksed	370 579	370 579

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	16 858	10 065
Puhkusetasude kohustis	239	4 203
Kokku võlad töövõtjatele	17 097	14 268

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 268 670	1 169 503
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	317 168	292 376
Kokku tingimuslikud kohustised	1 585 838	1 461 879

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 507 626	1 888 457
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 507 626	1 888 457
Kokku müügitulu	2 507 626	1 888 457
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus (elamispinnad)	890 454	610 591
Kinnisvara vahendus (äripinnad)	879 853	734 571
Kinnisvara hindamine	475 829	387 629
Haldusteenus ja edasimüüdud kaubad	122 258	89 801
Edasimüüdud kommunaalteenused	22 306	8 529
Muu kinnisvaraalane tegevus	116 926	57 336
Kokku müügitulu	2 507 626	1 888 457

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	21 649	24 335
Müügi eesmärgil ostetud teenused	94 057	32 421
Vahendusteenuse tasud	803 520	594 795
Hindamisteenuse tasud	205 697	202 048
Muud vahendusteenuse otsekulud	104 819	53 919
Muud hindamisteenuse otsekulud	32 329	9 276
Reklaam ja trükised	115 562	102 432
Transpordikulud	9 281	5 772
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 386 914	1 024 998

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	63 245	59 357
Mitmesugused bürookulud	25 379	6 493
Koolituskulud	5 670	2 105
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	20 917	10 795
Reklaamikulud	120 951	90 824
Sidekulud	16 809	16 425
Juhtimisteenus	33 798	20 400
Parkimine	25 143	21 843
Kommunaalkulud	12 564	11 906
Arvuti- ja kontoritehnika hooldus	15 610	10 646
Arvuti- ja kontoritehnika	13 789	12 392
Muud	161 217	65 025
Kokku mitmesugused tegevuskulud	515 092	328 211

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	223 463	126 508
Sotsiaalmaksud	76 801	42 130
Kokku tööjõukulud	300 264	168 638
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	12	9

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	818	0	92 531	50
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			1 677	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 444 945	28 124	1 435 650	2 874

Laenud

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

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Pikaajalised laenud	75 699	0	0	0	4%	EUR	31.12.2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	0	0	100 000	100 000	5%		29.05.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajalised laenud	124 950	10 000	80 000	81 500	3-5%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud	124 621	0	0	0	2%	EUR	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	1 458	6 322	6 269	31 801
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	316 047	143 617	31 413	12 245

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	30 688	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 käibele.

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 194	3 172
Nõuded ja ettemaksed	140 629	124 631
Kokku käibevarad	141 823	127 803
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 451	28 451
Kokku põhivarad	28 451	28 451
Kokku varad	170 274	156 254
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	660	124 284
Kokku lühiajalised kohustised	660	124 284
Kokku kohustised	660	124 284
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-141 077	-116 246
Aruandeaasta kasum (kahjum)	308 135	145 660
Kokku omakapital	169 614	31 970
Kokku kohustised ja omakapital	170 274	156 254

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	6 663	21 046
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39	-30
Mitmesugused tegevuskulud	-2 526	-1 979
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 098	19 037
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	298 037	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	6 000	0
Intressikulud	0	-77
Muud finantstulud ja -kulud	0	126 700
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	308 135	145 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	308 135	145 660

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 098	19 037
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 997	-393
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	16 985	-55
Kokku rahavood äritegevusest	5 086	18 589
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-23 125
Laekunud dividendid	287 666	218 700
Kokku rahavood investeerimistegevusest	287 666	195 575
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	18 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-19 500
Makstud intressid	0	-98
Makstud dividendid	-294 730	-215 300
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-294 730	-216 898
Kokku rahavood	-1 978	-2 734
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 172	5 906
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 978	-2 734
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 194	3 172

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	7 054	9 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	145 660	145 660
Väljakuulutatud dividendid	0	-123 300	-123 300
31.12.2018	2 556	29 414	31 970
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	1 432 902	0	1 432 902
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-1 432 902	0	-1 432 902
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	11.05.2020

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 31.12.2019 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 31.12.2019 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 arvamus. 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 arvamusel 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 märkimisväärset 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 arvamus. 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

11.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	11.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 270 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 074
Kokku	1 569 917
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 569 917
Kokku	1 569 917

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	6663	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