

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: 1PARTNER Kommertsinnisvara OÜ

registrikood: 12138519

tänavatalu nimi, Rävala pst 3/Kuke 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6684700

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	8
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

1Partner Kommertskinnisvara OÜ on asutatud 2011. aastal ning kuulub 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ konsolideerimisgruppi. Ettevõtte on suurim kommertskinnisvara tehingute konsultatsioonidele spetsialiseerunud ettevõtte Eestis.

Tulud, kulud, kasum

2017. aasta majandusaasta käive oli 664 tuhat eurot. 2017. aasta majandusaasta kasum oli 143 tuhat eurot. Seega rentaablus oli 22%. Peamiseks tuluallikaks oli kommertskinnisvara vahendusteenus.

	2017	2016
Müügitulu (€)	664 714	556 444
Tulu kasv +/- langus -	19%	-11%
Puhaskasum (kahjum) (€)	143 748	105 712
Puhasrentaablus	22%	19%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,69	5,54
ROA	61%	63%
ROE	83%	77%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Tulu kasv/ langus (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/ eelneva aasta müügitulu*100

* Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta müügitulu*100

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

* ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta varad kokku*100

* ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum (kahjum)/ aruandeaasta omakapital kokku *100

Personal

Aruandeperioodil oli ettevõttes 1 palgaline töötaja. Ettevõtte peamiseks tööjõuressursiks on maaklerteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osaühingud.

Juhatus koosnes majandusaastal viiest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmetele juhatus liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	155 563	118 315
Nõuded ja ettemaksed	74 611	47 666
Kokku käibevarad	230 174	165 981
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	6 155	2 140
Kokku põhivarad	6 155	2 140
Kokku varad	236 329	168 121
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	62 432	29 972
Kokku lühiajalised kohustised	62 432	29 972
Kokku kohustised	62 432	29 972
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Kohustuslik reservkapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 399	29 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 748	105 712
Kokku omakapital	173 897	138 149
Kokku kohustised ja omakapital	236 329	168 121

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	664 714	556 444
Muud äritulud	3 500	4 500
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-349 052	-309 223
Mitmesugused tegevuskulud	-128 743	-96 998
Tööjõukulud	-18 144	-18 207
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 920	-2 777
Muud ärikulud	0	-149
Ärikasum (kahjum)	169 355	133 590
Intressitulud	1 393	2 122
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	170 748	135 712
Tulumaks	-27 000	-30 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 748	105 712

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kommertskinnisvara OÜ 2017. aasta 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 arvestuspõhimõtetel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1Partner Kommertskinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse 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 Keskpanka valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

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.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 varaobjektid tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimised aruandeperioodi kuludes. 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 materiaalsed põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Kontoritehnika	3
----------------	---

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 kulusi. 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 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 Kommertsinnisvara OÜ 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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2017 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 365	44 365
Ostjatelt laekumata arved	44 365	44 365
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200
Muud nõuded	28 446	28 446
Laenunõuded	25 690	25 690
Intressinõuded	2 756	2 756
Ettemaksed	1 600	1 600
Muud makstud ettemaksed	1 600	1 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 611	74 611
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 966	24 966
Ostjatelt laekumata arved	24 966	24 966
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200
Muud nõuded	17 900	17 900
Laenunõuded	15 690	15 690
Intressinõuded	2 210	2 210
Ettemaksed	4 600	4 600
Muud makstud ettemaksed	4 600	4 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 666	47 666

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	25 690	25 690			
Lühiajaline laen	5 690	5 690	10%	EUR	31.12.2018
Lühiajaline laen	20 000	20 000	5%	EUR	01.03.2018
Intressinõuded	2 756	2 756			
Kokku muud nõuded	28 446	28 446			
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	15 690	15 690			
Lühiajaline laen kontserniettevõttele	10 000	10 000	5%	EUR	31.12.2017
Lühiajaline laen	5 690	5 690	10%	EUR	31.12.2017
Intressinõuded	2 210	2 210			
Kokku muud nõuded	17 900	17 900			

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	10 035	10 035	10 035
Akumuleeritud kulum	-5 118	-5 118	-5 118
Jääkmaksumus	4 917	4 917	4 917
Amortisatsioonikulu	-868	-868	-868
Muud muutused	-1 909	-1 909	-1 909
31.12.2016			
Soetusmaksumus	8 126	8 126	8 126
Akumuleeritud kulum	-5 986	-5 986	-5 986
Jääkmaksumus	2 140	2 140	2 140
Ostud ja parendused	6 935	6 935	6 935
Muud ostud ja parendused	6 935	6 935	6 935
Amortisatsioonikulu	661	661	661
Muud muutused	-3 581	-3 581	-3 581
31.12.2017			
Soetusmaksumus	11 480	11 480	11 480
Akumuleeritud kulum	-5 325	-5 325	-5 325
Jääkmaksumus	6 155	6 155	6 155

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	48 288	48 288
Võlad töövõtjatele	1 179	1 179
Maksuvõlad	12 965	12 965
Kokku võlad ja ettemaksed	62 432	62 432
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 685	21 685
Võlad töövõtjatele	1 202	1 202
Maksuvõlad	7 085	7 085
Kokku võlad ja ettemaksed	29 972	29 972

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	664 714	556 094
Läti	0	350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	664 714	556 444
Kokku müügitulu	664 714	556 444
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendusteenus	664 714	556 444
Kokku müügitulu	664 714	556 444

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Vahendustegevuse reklaam ja trükised	15 274	14 942
FIE-de ja OÜ-de teenustasu vahendus	311 468	286 713
Muud vahendustegevuse otsekulud	22 310	7 568
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	349 052	309 223

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	20 410	20 326
Mitmesugused bürookulud	9 016	6 036
Koolituskulud	1 724	666
Kommunaalkulud	3 100	3 770
Sidekulud	4 949	4 056
Üldine reklaam	17 321	11 094
Juhtimisteenus	26 662	23 402
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-2 571	0
Muud	48 132	27 648
Kokku mitmesugused tegevuskulud	128 743	96 998

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	13 684	13 608
Sotsiaalmaksud	4 460	4 599
Kokku tööjõukulud	18 144	18 207
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

2017. aastal oli ettevõttes 1 töötaja.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	17 980	10 650	9 712
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 233	0	480

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Lühiajaline laen	45 000	55 000	0	0	5%	EUR	31.12.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lühiajaline laen	12 000	12 000	0	0	5%	EUR	05.11.2017

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	55 000	74 000	5%	EUR	31.12.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	0	20 000	5%	EUR	22.05.2016

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	119 380	7 123	99 118	5 803
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	136 760	0	57 102	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	2 970	0

Ettevõtte on 5 juhatuse liiget, kellest 1 tegutseb alates 01.10.2017 töölepingu alusel ettevõtte tegevjuhina. 2016. aastal tegev- ja

kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2018

1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ (registrikood: 12138519) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	22.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 748
Kokku	171 147
Jaotamine	
Dividendideks	137 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 147
Kokku	171 147

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 748
Kokku	171 147
Jaotamine	
Dividendideks	137 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 147
Kokku	171 147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	664714	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juha Tapani Ajakainen	36504160315	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	125 EUR (Lihtomand)
Ruth Andresen	47402124211	Eesti	125 EUR (Lihtomand)
1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ	11027723	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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