

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2012
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2012
Ärinimi:	1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ
Registrikood:	11027723
Tänav/talu nimi, maja ja korteri number:	Rävala pst 3/Kuke 2
Linn:	Tallinn
Maakond:	Harju maakond
Postisihthnumber:	10143
Telefon:	+372 6684700
Faks:	+372 6684701
E-posti aadress:	1partner@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud nõuded	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Seotud osapooled	19
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ asutati 20. aprill 2004 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ poolt. 14. mail 2004 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ (osalus 100%) ning 26.07.2011 1Partner Kommertsinnisvara OÜ (osalus 85%).

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

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvara vahendusteenuse, hindamisteenuse ja investeringute juhtimise osutamine.

Tütarettevõtte 1Partner Kommertsinnisvara OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kommertsinnisvara vahendusteenuse ja konsultatsioonide osutamine.

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l on kaks sidusettevõtet:

Loomäe Arendus OÜ (asutatud 09.07.2007). Kuna 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeringuobjekti kahjumis ületas investeringuobjekti bilansilist väärtust vähendati 2009. aastal investeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

1P Kinnisvara Tartu OÜ (asutati 26.04.2012) ning on kajastatud kksolideeritud aruannetes apitaliosaluse meetodil ning konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuse meetodil.

Tulud, kulud, kasum

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõtetes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ja 1Partner Kommertsinnisvara OÜ. 2012. aastal kasum vähenes võrreldes 2011. aastaga 84% langedes 244 tuhandelt eurolt 40 tuhande euroni.

2012. aasta müügitulu oli 934 tuhat eurot, millest moodustas kasum 41 tuhat eurot. Seega rentaablus on 5%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus ning kinnisvara hindamisteenus.

	2012	2011
Müügitulu (tuh. €)	934	1156
Käibe langus(-)/tõus(+)	-83%	54%
Puhaskasum (tuh. €)	41	244
Puhasrentaablus	5%	21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,82	1,17
ROA	4%	22%
ROE	6%	32%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

♦ Käibe langus (%) = $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelneva aasta müügitulu}) / \text{eelneva aasta müügitulu} * 100$

♦ Puhasrentaablus (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta müügitulu} * 100$

♦ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{aruandeaasta käibevara} / \text{aruandeaasta lühiajalised kohustused}$

♦ ROA (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta varad kokku} * 100$

♦ ROE (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta omakapital kokku} * 100$

Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 8 tuhande euro väärtuses. Soetati kontoritehnikat.

Personal

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 6 inimest. Palgakulud koos sotsiaalmaksudega olid 2012. aastal 95 tuhat eurot.

Tütarettevõtte 1Partner Kommertskinnisvara OÜ keskmine töötajate arve majandusaastal oli 1 inimene. Palgakulud koos sotsiaalmaksudega olid 2012. aastal 10 tuhat eurot.

Mõlema tütarettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osaühingud.

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ juhatus koosnes majandusaastal kolmest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmetele juhatus liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Tütarettevõtte 1Partner Kommertskinnisvara OÜ juhatus koosnes majandusaastal neljast liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmetele juhatus liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks 2013. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis.

Tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ning 1Partner Kommertskinnisvara OÜ eesmärkideks 2013. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuse kvaliteedi abil.

2013. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 228	65 967	2
Nõuded ja ettemaksed	224 701	216 337	3
Kokku käibevara	237 929	282 304	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 861	0	5
Nõuded ja ettemaksed	911 720	780 595	3
Materiaalne põhivara	12 437	12 737	7
Kokku põhivara	927 018	793 332	
Kokku varad	1 164 947	1 075 636	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	147 000	12 000	8
Võlad ja ettemaksed	141 018	228 414	9
Kokku lühiajalised kohustused	288 018	240 414	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	80 819	80 819	8
Kokku pikaajalised kohustused	80 819	80 819	
Kokku kohustused	368 837	321 233	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	749 360	506 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 847	242 434	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	798 019	752 171	
Vähemusesosalus	-1 909	2 232	
Kokku omakapital	796 110	754 403	
Kokku kohustused ja omakapital	1 164 947	1 075 636	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	934 417	1 155 605	11
Muud äritulud	206	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-528 317	-650 588	12
Mitmesugused tegevuskulud	-278 014	-177 854	13
Tööjõukulud	-105 326	-95 795	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 206	-4 534	7
Muud ärikulud	-4 349	-7 421	
Ärikasum (kahjum)	10 411	219 413	
Finantstulud ja -kulud	28 590	24 878	
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	2 341	0	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 342	244 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 342	244 291	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	45 847	242 434	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-4 503	1 857	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 411	219 413	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 205	4 534	7
Kokku korrigeerimised	8 205	4 534	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 048	-3 651	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 870	10 033	
Kokku rahavood äritegevusest	6 698	230 329	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 906	-12 284	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	125	0	4
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-520	0	5
Antud laenud	-164 513	-125 431	6
Antud laenude tagasimaksed	27 694	50 911	6
Laekunud intressid	13 625	7 560	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-131 495	-79 244	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	178 000	67 487	8
Saadud laenude tagasimaksed	-43 000	-55 487	8
Makstud intressid	-4 714	-456	
Makstud dividendid	-46 000	-94 280	
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 228	-25 062	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	72 058	-107 798	
Kokku rahavood	-52 739	43 287	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 967	22 680	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-52 739	43 287	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 228	65 967	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	2 556	256	506 925		509 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)			242 434	2 232	244 666
31.12.2011	2 556	256	749 359	2 232	754 403
Vigade parandamise mõju					0
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	749 359	2 232	754 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)			45 847	-4 140	41 707
Muud muutused omakapitalis			1	-1	0
31.12.2012	2 556	256	795 207	-1 909	796 110

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Konsolideeritud aruande koostamine

2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvara Eesti (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ning 1Partner Kommertskinnisvara 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 investeeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eurodesse tehingu-päeval 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

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

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

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 aktsiatest 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

Nõuete 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasesse väärtusesse, kasutades professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudu üle aegselt arvutatud 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 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutus kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontoritehnika	3

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.

Finantskohustused

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

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 21/79 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

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	5 066	2 896
Kassa	5 066	2 896
Arvelduskontod	8 162	63 071
Broneerimiskonto	1 044	1 897
Arvelduskonto	7 118	61 174
Kokku raha	13 228	65 967

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 067	12 067			
Ostjatelt laekumata arved	12 067	12 067			
Muud nõuded	1 119 016	207 296	911 720		6
Laenunõuded	969 648	57 928	911 720		
Intressinõuded	149 368	149 368	0		
Ettemaksed	5 338	5 338			
Tulevaste perioodide kulud	5 338	5 338			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 136 421	224 701	911 720		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 514	30 514			
Ostjatelt laekumata arved	30 514	30 514			
Muud nõuded	961 080	180 485	780 595		6
Laenunõuded	832 830	52 235	780 595		
Intressinõuded	128 250	128 250	0		
Ettemaksed	5 338	5 338			
Tulevaste perioodide kulud	5 338	5 338			
Kokku nõuded ja ettemaksed	996 932	216 337	780 595		

Laenud intressimäärade vahemik on 4 - 12 protsenti ning alusvaluuta EUR.

Pikaajaliste laenude tagasimakse lõppkuupäevad on 31.12.2018.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11036461	1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvara büroo tegevus	100	100
12138519	1Partner Kommertskinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara büroo tegevus	100	100

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
1Partner Kommertskinnisvara OÜ	5	125	0

1Partner Kommertskinnisvara OÜ loodi 26.07.2011 ning tütarettevõtte on spetsialiseerunud äripindade vahendamisele.

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

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12273759	1P Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvara büroode tegevus	0	20
11402084	Loomäe Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara müük	35	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
1P Kinnisvara Tartu OÜ	0	520	2 341	2 861
Kokku	0	520	2 341	2 861

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
1P Kinnisvara Tartu OÜ	20	24.04.2012	520

Loomäe Arendus OÜ

Loomäe Arendus OÜ osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületas sidusettevõtte bilansilist väärtust ning 31.12.2009 seisuga vähendati investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatati alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustasid osa investeeringust.

1P Kinnisvara Tartu OÜ

Omandatud netovara Bilansilised väärtused

Varad kokku	20 725,20	
Kohustused kokku	4 622,21	
Netovara	16 102,99	
1P Eesti osalus netovaras (20%)	3 220,60	
Soetusmaksumus	520,00	
Firmaväärtus	-2 700,60	

omandatud varade, kohustuste ja netovara bilansilised ja õiglasel väärtused on samad

Emaettevõtte osa sidusettevõtte omakapitalis (20% 16 102,99-st)	3 220,60
Firmaväärtus	-2 700,60
Netovarade bilansiliste väärtuste ja õiglaste väärtuste vahed:	0,00
Investeering emaettevõtte bilansis	520,00

Emaettevõtte kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum 2013. aastal	
Sidusettevõtte kasum (13 502,99-st 20%)	2 700,60

Firmaväärtuse amortisatsioon (-2700,6€, 5 aasta jooksul, 8 kuud)	-360,08
Kokku	2 340,52

Omandamine oli sõltumatute osapoolte vaheline tehing.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	969 648	57 928	911 720		3
Intressinõuded	149 368	149 368	0		
Kokku muud nõuded	1 119 016	207 296	911 720		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	832 830	52 235	780 595		3
Intressinõuded	128 250	128 250	0		
Kokku muud nõuded	961 080	180 485	780 595		

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	69 578	69 578	69 578
Akumuleeritud kulum	-64 595	-64 595	-64 595
Jääkmaksumus	4 983	4 983	4 983
Ostud ja parendused	12 284	12 284	12 284
Amortisatsioonikulu	-4 534	-4 534	-4 534
Muud muutused	4	4	4
31.12.2011			
Soetusmaksumus	71 862	71 862	71 862
Akumuleeritud kulum	-59 125	-59 125	-59 125
Jääkmaksumus	12 737	12 737	12 737
Ostud ja parendused	7 906	7 906	7 906
Amortisatsioonikulu	-8 206	-8 206	-8 206
31.12.2012			
Soetusmaksumus	79 768	79 768	79 768
Akumuleeritud kulum	-67 331	-67 331	-67 331
Jääkmaksumus	12 437	12 437	12 437

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooltega	147 000	147 000			5%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	147 000	147 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooltega	80 819		80 819		5%	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	80 819		80 819				
Laenukohustused kokku	227 819	147 000	80 819				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooltega	12 000	12 000			5%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	12 000	12 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooltega	80 819		80 819		5%	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	80 819		80 819				
Laenukohustused kokku	92 819	12 000	80 819				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	36 158	36 158		
Võlad töövõtjatele	5 676	5 676		
Maksuvõlad	21 511	21 511		
Muud võlad	76 523	76 523		
Intressivõlad	1 201	1 201		
Dividendivõlad	64 237	64 237		
Muud viitvõlad	11 085	11 085		
Saadud ettemaksed	1 150	1 150		
Tulevaste perioodide tulud	1 150	1 150		
Kokku võlad ja ettemaksed	141 018	141 018		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	59 768	59 768		
Võlad töövõtjatele	5 766	5 766		
Maksuvõlad	42 398	42 398		
Muud võlad	117 507	117 507		
Intressivõlad	20	20		
Dividendivõlad	110 237	110 237		
Muud viitvõlad	7 250	7 250		
Saadud ettemaksed	2 975	2 975		
Tulevaste perioodide tulud	2 975	2 975		
Kokku võlad ja ettemaksed	228 414	228 414		

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	4 044	4 834
Puhkusetasude kohustus	1 632	932
Kokku võlad töövõtjatele	5 676	5 766

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	934 417	1 155 605
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	934 417	1 155 605
Kokku müügitulu	934 417	1 155 605
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus (elamispinnad)	493 508	702 361
Kinnisvara vahendus (äripinnad)	247 597	155 863
Kinnisvara hindamine	176 822	231 691
Investeeringute juhtimine	0	42 343
Muu kinnisvaraalane tegevus	16 490	23 347
Kokku müügitulu	934 417	1 155 605

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Vahendusteenuse tasud	348 559	341 843
Hindamisteenuse tasud	77 353	71 438
Investeeringute juhtimine	0	35 945
Muud vahendustegevuse otsekulud	19 476	88 489
Muud hindamisteenuse otsekulud	4 581	39 684
Reklaam ja trükised	77 814	71 481
Muud	534	1 708
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	528 317	650 588

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	57 709	47 454
Mitmesugused bürookulud	9 462	9 303
Lähetuskulud	18 347	2 343
Koolituskulud	4 208	3 328
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 238	4 406
Reklaamikulud	36 025	32 504
Sidekulud	13 338	13 297
Juhtimisteenus	32 994	17 596
Parkimine	11 920	13 039
Kommunaalkulud	14 824	12 695
Arvuti- ja kontoritehnika hooldus	6 009	5 604
Arvuti- ja kontoritehnika	3 113	3 802
Muud	66 827	12 483
Kokku mitmesugused tegevuskulud	278 014	177 854

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	78 163	70 572
Sotsiaalmaksud	27 163	25 223
Kokku tööjõukulud	105 326	95 795
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	1Partner Kinnisvaragrupp 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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	970 894	148 230	811 932	12 000

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 380	5 742	5 800	5 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	115 781			
2011	Ostud	Müügid		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad		3 054		2 913
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		66 280		0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	19 431	19 431

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	78	98
Nõuded ja ettemaksed	64 237	110 238
Kokku käibevara	64 315	110 336
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	5 076	4 681
Kokku põhivara	5 076	4 681
Kokku varad	69 391	115 017
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	75 035	116 995
Kokku lühiajalised kohustused	75 035	116 995
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	80 819	80 819
Kokku pikaajalised kohustused	80 819	80 819
Kokku kohustused	155 854	197 814
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-85 353	-83 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 666	-1 658
Kokku omakapital	-86 463	-82 797
Kokku kohustused ja omakapital	69 391	115 017

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	5 698	10 041
Mitmesugused tegevuskulud	-974	-429
Muud ärikulud	-4 349	-7 229
Kokku ärikasum (-kahjum)	375	2 383
Finantstulud ja -kulud	-4 041	-4 041
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 666	-1 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 666	-1 658

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	375	2 383
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-161
Kokku rahavood äritegevusest	375	2 222
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 125
Laekunud tütarettevõtjate müügist	125	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-520	0
Laekunud dividendid	46 000	94 280
Kokku rahavood investeerimistegevusest	45 605	92 155
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-46 000	-94 280
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-46 000	-94 280
Kokku rahavood	-20	97
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20	97
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	78	98

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	-83 695	-81 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 658	-1 658
31.12.2011	2 556	-85 353	-82 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-3 666	-3 666
31.12.2012	2 556	-89 019	-86 463

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

Emaettevõtte omakapital -86 463€

Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus -4 556€

Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil 885 665€

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital: 794 646€

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	28.06.2013
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	749 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 847
Kokku	795 207
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	495 207
Kokku	795 207

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	749 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 847
Kokku	795 207
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	495 207
Kokku	795 207

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	5698	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing	11015625	Rävala pst 3/Kuke 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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