

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2013
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2013
Ärinimi:	1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ
Registrikood:	12138519
Tänava/talu nimi, maja ja korteri number:	Rävala pst 3/Kuke 2
Linn:	Tallinn
Maakond:	Harju maakond
Postisihtnumber:	10143
Telefon:	+372 6684700
E-posti aadress:	1partner@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Osakapital	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Sissejuhatus

1Partner Kommertskinnisvara OÜ on asutatud 26.07.2011. Ettevõtte peamine teenus on kommertskinnisvara vahendus ja konsultatsioon.

1Partner Kommertskinnisvara OÜ on 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte ja kuulub 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ konsolideerimisgruppi.

Tulud, kulud, kasum

2013. aasta majandusaasta käive oli 406 tuhat eurot. 2013. aasta majandusaasta kasum oli 133 tuhat eurot. Seega rentaablus on 33%. Peamiseks tuluallikaks oli kommertskinnisvara vahendusteenus.

	2013	2012
Müügitulu (tuh. €)	406	242
Tulu kasv + / langus -	68%	55%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	133	-35
Puhasrentaablus	33%	-14%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,58	0,15
ROA	102%	-724%
ROE	118%	-176%

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

Investeeringud

Põhivarasse investeeriti 2013 aastal 1 517 eurot, mille eest soetati kontoritehnikat.

Personal

Ettevõtte keskmine töötajate arv taandatud täistööajale majandusaastal oli 0 inimest. Palgakulud olid 2013. aastal 1 tuhat eurot. Ettevõtte peamiseks tööjõuressursiks on maaklerteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osaühingud.

Juhatus koosnes majandusaastal neljast liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatusel liikmetele juhatusel liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 867	2 426	
Nõuded ja ettemaksed	116 336	1 221	2
Kokku käibevara	128 203	3 647	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 698	1 165	3
Kokku põhivara	1 698	1 165	
Kokku varad	129 901	4 812	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	16 913	24 698	4
Kokku lühiajalised kohustused	16 913	24 698	
Kokku kohustused	16 913	24 698	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 636	12 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 874	-34 999	
Kokku omakapital	112 988	-19 886	
Kokku kohustused ja omakapital	129 901	4 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	405 815	241 597	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-198 032	-170 751	7
Mitmesugused tegevuskulud	-73 402	-94 832	8
Tööjõukulud	-1 237	-10 375	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-985	-637	3
Kokku ärikasum (-kahjum)	132 159	-34 998	
Intressikulud	-8	-9	
Muud finantstulud ja -kulud	723	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 874	-34 999	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 874	-34 999	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	132 159	-34 998	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	985	637	3
Kokku korrigeerimised	985	637	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 729	9 267	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 450	-8 143	
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	115 966	-33 237	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 517	-998	3
Antud laenud	-105 000	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-106 517	-998	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-8	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8	0	
Kokku rahavood	9 441	-34 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 426	36 661	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 441	-34 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 867	2 426	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500		12 613	15 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-34 999	-34 999
Muutused reservides		250	-250	0
31.12.2012	2 500	250	-22 636	-19 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)			132 874	132 874
31.12.2013	2 500	250	110 238	112 988

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kommertskinnisvara OÜ 2013. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

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 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.

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 akumuleeritud 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. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

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 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 nega 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 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

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 615	10 615
Ostjatelt laekumata arved	10 615	10 615
Muud nõuded	105 721	105 721
Laenunõuded	105 000	105 000
Intressinõuded	721	721
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 336	116 336
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 221	1 221
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 221	1 221

Laenu alusvaluuta on EUR ja intressimäär aastas 5%.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	910	910	910
Akumuleeritud kulum	-106	-106	-106
Jääkmaksumus	804	804	804
Ostud ja parendused	998	998	998
Amortisatsioonikulu	-637	-637	-637
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 908	1 908	1 908
Akumuleeritud kulum	-743	-743	-743
Jääkmaksumus	1 165	1 165	1 165
Ostud ja parendused	1 517	1 517	1 517
Amortisatsioonikulu	-985	-985	-985
Muud muutused	1	1	1
31.12.2013			
Soetusmaksumus	3 426	3 426	3 426
Akumuleeritud kulum	-1 728	-1 728	-1 728
Jääkmaksumus	1 698	1 698	1 698

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	12 468	12 468		
Maksuvõlad	4 445	4 445		
Kokku võlad ja ettemaksed	16 913	16 913		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	24 256	24 256		
Võlad töövõtjatele	442	442		
Kokku võlad ja ettemaksed	24 698	24 698		

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	405 815	241 597
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	405 815	241 597
Kokku müügitulu	405 815	241 597
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendusteenus	405 815	241 597
Kokku müügitulu	405 815	241 597

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Vahendustegevuse reklaam ja trükised	10 041	14 865
FIE-de ja OÜ-de teenustasu vahendus	172 717	121 352
Muud vahendustegevuse otsekulud	12 567	8 860
Grupijuhitasu	2 707	25 674
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	198 032	170 751

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	18 843	14 261
Mitmesugused bürookulud	4 644	3 768
Lähetuskulud	142	17 828
Kommunaalkulud	4 067	3 492
Sidekulud	3 328	3 142
Ruumide sisustus	1 899	11 186
Üldine reklaam	11 293	11 609
Juhtimisteenus	10 643	12 160
Muud	18 543	17 386
Kokku mitmesugused tegevuskulud	73 402	94 832

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	859	7 722
Sotsiaalmaksud	378	2 653
Kokku tööjõukulud	1 237	10 375
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Raamatupidamiskohustuslasel oli palgaline töötaja 01.2013. Ülejäänud arvestusperioodil raamatupidamiskohustuslasel palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 10 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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 108	111 730	0	18 978

2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 581	390

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	113 932	3 243
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 571	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2014

1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ (registrikood: 12138519) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	05.05.2014
SVEN OLEV	Juhatuse liige	05.05.2014
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	07.05.2014
JUHA TAPANI AJAKAINEN	Juhatuse liige	07.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 874
Kokku	110 238
Jaotamine	
Dividendideks	79 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 238
Kokku	110 238

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 874
Kokku	110 238
Jaotamine	
Dividendideks	79 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 238
Kokku	110 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	405815	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juha Tapani Ajakainen	36504160315	Roopa tänav 2A-8, Eesti	125 EUR
Julia Leenson-Ajakainen	47608140295	Eesti	125 EUR
1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ	11027723	Rävala pst 3/Kuke 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2375 EUR

Sidevahendid

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