

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:	01.01.2014
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2014
Ärinimi:	1PARTNER Kommertsinnisvara 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
Aruande allkirjad	15

Sissejuhatus

1Partner Kommertsinnisvara OÜ on asutatud 26.07.2011. Ettevõtte peamine teenus on kommerts-kinnisvara vahendus ja konsultatsioon.

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

Tulud, kulud, kasum

2014. aasta majandusaasta käive oli 527 tuhat eurot. 2014. aasta majandusaasta kasum oli 131 tuhat eurot. Seega rentaablus on 25%. Peamiseks tuluallikaks oli kommertsinnisvara vahendusteenus.

	2014	2013
Müügitulu (tuh. €)	527	406
Tulu kasv + / langus -	30%	68%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	131	133
Puhasrentaablus	25%	33%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,60	7,58
ROA	62%	102%
ROE	79%	118%

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 2014 aastal 2 tuhat eurot, mille eest soetati kontoritehnikat.

Personal

Ettevõtte keskmine töötajate arv taandatud täistööajale majandusaastal oli 0 inimest. 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

2015. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	156 081	11 867	
Nõuded ja ettemaksed	51 965	116 336	2
Kokku käibevara	208 046	128 203	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 395	1 698	3
Kokku põhivara	2 395	1 698	
Kokku varad	210 441	129 901	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	45 242	16 913	4
Kokku lühiajalised kohustused	45 242	16 913	
Kokku kohustused	45 242	16 913	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 238	-22 636	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 211	132 874	
Kokku omakapital	165 199	112 988	
Kokku kohustused ja omakapital	210 441	129 901	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	526 596	405 815	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-270 413	-198 032	7
Mitmesugused tegevuskulud	-105 353	-73 402	8
Tööjõukulud	0	-1 237	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 367	-985	
Kokku ärikasum (-kahjum)	149 463	132 159	
Intressikulud	0	-8	
Muud finantstulud ja -kulud	2 748	723	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	152 211	132 874	
Tulumaks	-21 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 211	132 874	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	149 463	132 159	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 364	985	
Kokku korrigeerimised	1 364	985	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 925	-11 729	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	29 039	-5 450	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	148 941	115 966	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 065	-1 517	3
Antud laenud	-44 500	-105 000	
Antud laenude tagasimaksed	140 000	0	
Laekunud intressid	1 838	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	95 273	-106 517	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	0	-8	
Makstud dividendid	-79 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 000	-8	
Kokku rahavood	144 214	9 441	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 867	2 426	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	144 214	9 441	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	156 081	11 867	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			131 211	131 211
Makstud dividendid			-79 000	-79 000
31.12.2014	2 500	250	162 449	165 199

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kommertskinnisvara OÜ 2014. 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 lisa 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 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.

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 akumulieeritud 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 materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Kontoriseadmed	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 ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt kuni 31.12.2014. 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 Kommertskinnisvara 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. Investeeringute 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 2014 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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 540	41 540
Ostjatelt laekumata arved	41 540	41 540
Muud nõuded	10 425	10 425
Laenunõuded	9 500	9 500
Intressinõuded	925	925
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 965	51 965
	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

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused	2 064	2 064	2 064
Amortisatsioonikulu	-1 367	-1 367	-1 367
31.12.2014			
Soetusmaksumus	5 490	5 490	5 490
Akumuleeritud kulum	-3 095	-3 095	-3 095
Jääkmaksumus	2 395	2 395	2 395

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 980	33 980
Maksuvõlad	11 262	11 262
Kokku võlad ja ettemaksed	45 242	45 242
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 468	12 468
Maksuvõlad	4 445	4 445
Kokku võlad ja ettemaksed	16 913	16 913

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	526 596	405 815
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	526 596	405 815
Kokku müügitulu	526 596	405 815
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendusteenus	526 596	405 815
Kokku müügitulu	526 596	405 815

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Vahendustegevuse reklaam ja trükised	14 301	10 041
FIE-de ja OÜ-de teenustasu vahendus	243 175	175 424
Muud vahendustegevuse otsekulud	12 937	12 567
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	270 413	198 032

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	19 687	18 843
Mitmesugused bürookulud	5 308	4 644
Lähetuskulud	213	142
Kommunaalkulud	3 997	4 067
Sidekulud	2 860	3 328
Ruumide sisustus	6 306	1 899
Üldine reklaam	16 469	11 293
Juhtimisteenus	19 981	10 643
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	4 320	0
Koolituskulu	2 686	0
Muud	23 526	18 543
Kokku mitmesugused tegevuskulud	105 353	73 402

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	859
Sotsiaalmaksud	0	378
Kokku tööjõukulud	0	1 237

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	12 608	100 108	111 730

2014	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	97 972	170
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	73 538	0
2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	79 581	390
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	67 541	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2015

1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ (registrikood: 12138519) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	11.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 211
Kokku	162 449
Jaotamine	
Dividendideks	132 449
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 000
Kokku	162 449

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 211
Kokku	162 449
Jaotamine	
Dividendideks	132 449
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 000
Kokku	162 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	526596	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juha Tapani Ajakainen	36504160315	Eesti	125 EUR
Julia Leenson-Ajakainen	47608140295	Eesti	125 EUR
1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ	11027723	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2375 EUR

Sidevahendid

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