

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015
aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: 1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ**registrikood:** 12138519

tänava/talu nimi,	Rävala pst 3/Kuke 2
maja ja korteri number:	
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 Muud nõuded	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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

2015. aasta majandusaasta käive oli 628 tuhat eurot. 2015. aasta majandusaasta kasum oli 120 tuhat eurot. Seega rentaablus on 19%. Peamiseks tuluallikaks oli kommertskinnisvara vahendusteenus.

	2015	2014
Müügitulu (tuh. €)	628	527
Tulu kasv + / langus -	19%	30%
Puhaskahjum/ (kasum)(tuh.€)	120	131
Puhasrentaablus	19%	25%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,9	4,60
ROA	69%	62%
ROE	79%	79%

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 2015 aastal 5 tuhat eurot, mille eest soetati kontoritehnikat.

Personal

Ettevõttel aruandeperioodil ei olnud palgalisi töötajaid. 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

2016. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	75 319	156 081	
Nõuded ja ettemaksed	93 568	51 965	2
Kokku käibevara	168 887	208 046	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4 917	2 395	4
Kokku põhivara	4 917	2 395	
Kokku varad	173 804	210 441	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 367	45 242	5
Kokku lühiajalised kohustused	21 367	45 242	
Kokku kohustused	21 367	45 242	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 000	31 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 687	131 211	
Kokku omakapital	152 437	165 199	
Kokku kohustused ja omakapital	173 804	210 441	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	628 292	526 596	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-351 287	-270 413	8
Mitmesugused tegevuskulud	-124 761	-105 353	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 023	-1 367	4
Muud ärikulud	-15	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	150 206	149 463	
Muud finantstulud ja -kulud	2 593	2 748	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	152 799	152 211	
Tulumaks	-33 112	-21 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 687	131 211	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	150 206	149 463	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 023	1 364	4
Kokku korrigeerimised	2 023	1 364	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 087	-30 925	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	30 141	29 038	
Kokku rahavood äritegevusest	155 283	148 940	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 545	-2 064	4
Antud laenud	-351 000	-44 500	
Antud laenude tagasimaksed	283 810	140 000	
Laekunud intressid	1 251	1 838	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-70 484	95 274	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-132 449	-79 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-33 112	-21 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165 561	-100 000	
Kokku rahavood	-80 762	144 214	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	156 081	11 867	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-80 762	144 214	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	75 319	156 081	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			119 687	119 687
Makstud dividendid			-132 449	-132 449
31.12.2015	2 500	250	149 687	152 437

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kommertskinnisvara OÜ 2015. 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 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 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 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 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

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 2015 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 726	12 726	
Ostjatelt laekumata arved	12 726	12 726	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 885	1 885	
Muud nõuded	78 957	78 957	
Laenunõuded	76 690	76 690	3
Intressinõuded	2 267	2 267	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 568	93 568	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	3
Intressinõuded	925	925	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 965	51 965	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	76 690	76 690			
Lühiajaline laen kontserniettevõttele	29 000	29 000	5%	EUR	31.12.2016
Lühiajaline laen seotud osapoollele	20 000	20 000	5%	EUR	22.05.2016
Lühiajaline laen	22 000	22 000	5%	EUR	01.03.2016
Lühiajaline laen	5 690	5 690	10%	EUR	31.12.2016
Intressinõuded	2 267	2 267			
Kokku muud nõuded	78 957	78 957			
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	9 500	9 500			
Lühiajaline laen	9 500	9 500	10%	EUR	31.12.2015
Intressinõuded	925	925			
Kokku muud nõuded	10 425	10 425			

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused	4 545	4 545	4 545
Amortisatsioonikulu	-2 023	-2 023	-2 023
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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 857	16 857
Maksuvõlad	3 854	3 854
Muud võlad	656	656
Muud viitvõlad	656	656
Kokku võlad ja ettemaksed	21 367	21 367
	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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	628 292	526 596
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	628 292	526 596
Kokku müügitulu	628 292	526 596
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendusteenus	628 292	526 596
Kokku müügitulu	628 292	526 596

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Vahendustegevuse reklaam ja trükised	12 838	14 301
FIE-de ja OÜ-de teenustasu vahendus	325 007	243 175
Muud vahendustegevuse otsekulud	13 442	12 937
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	351 287	270 413

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	20 083	19 687
Mitmesugused bürookulud	5 782	5 308
Lähetuskulud	330	213
Kommunaalkulud	3 266	3 997
Sidekulud	3 376	2 860
Ruumide sisustus	0	6 306
Üldine reklaam	19 459	16 469
Juhtimisteenus	23 423	19 981
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	8 460	4 320
Koolituskulu	1 254	2 686
Muud	39 328	23 526
Kokku mitmesugused tegevuskulud	124 761	105 353

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	29 372	0	12 608
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 118	0	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	360		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	108 427	974	134 000	105 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 641	0	65 000	45 000
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	97 972	170	40 000	140 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 538	0	0	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2016

1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ (registrikood: 12138519) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	05.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 687
Kokku	149 687
Jaotamine	
Dividendideks	120 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 687
Kokku	149 687

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 687
Kokku	149 687
Jaotamine	
Dividendideks	120 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 687
Kokku	149 687

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	628292	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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