

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015
aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

Äriniimi: 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ**registrikood:** 11027723

tänava/talu nimi,	Rävala pst 3/Kuke 2
maja ja korteri number:	
linn:	Tallinn
maakond:	Harju maakond
postisihtnumber:	10143

telefon: +372 6684700
faks: +372 6684701
e-posti aadress: 1partner@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Muud nõuded	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	16
Lisa 8 Laenukohustused	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	18
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	25
Vandeauditiitori aruanne	26

Sissejuhatus

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ asutati 20. aprill 2004 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ poolt.

Konsolideerimisgrupi skeem 31.12.2015 seisuga on järgmine:



14. mail 2004 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ (osalus 100%) ning 26.07.2011 1Partner Kommertskinnisvara OÜ (osalus 31.12.2015 seisuga 95%).

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 Kommertskinnisvara OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kommertskinnisvara vahendusteenuse ja konsultatsioonide osutamine.

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l on üks sidusettevõtte:

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

Situatsioon turul

Eesti majandus kasvas 2015. aastal tagasihoidlikult. 2015. aasta majanduskasv oli 1,1%. Kinnisvaraturg stabiliseerus ja majapidamiste kindlustunne võrreldes eelmise aastaga ei muutunud. Tööturg on hakanud aeglasema majanduskasvuga kohanema. Palgakasv aeglustus, kuigi on endiselt kiire ning mõjutanud viimase poole aasta jooksul ettevõtete kasumlikkust. Eesti majanduse suurim ohutegur on Vene-Ukraina kriisist tulenev väliskeskkonna halvenemine, mille tagajärjeks võib olla majanduslangus ning laenukvaliteedi halvenemine. Samuti võib Põhjamaade majanduse jätkuv paigalseis viia pankade rahastamis- ja likviidsusriskini.

Tulud, kulud, kasum

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõtetes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ja 1Partner Kommertskinnisvara OÜ. 2015. aasta müügitulu oli 1 676 tuhat eurot, millest moodustas emaettevõtjale kuuluv konsolideeritud puhaskasum 313 tuhat eurot. Seega rentaablus on 19%. Peamisteks tuluaallikateks olid kinnisvara vahendusteenus ning kinnisvara hindamisteenus.

	2015	2014
Müügitulu (tuh. €)	1 676	1 549
Käibe tõus	8%	4%
Puhaskasum (tuh. €)	313	263
Puhasrentaablus	19%	17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,47	1,59
ROA	24%	20%
ROE	32%	26%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

◇ Käibe langus/tõus (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu*100

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

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

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

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

Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 9 tuhande euro väärtuses. Soetati kontoritehnikat. 2015. aasta kanti maha kontoritehnikat 64 722 euro väärtuses. Maha kantud kontoritehnika jääkväärtus bilansis maha kandmise hetkel oli 0 eurot.

Personal

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 6 inimest. Palgakulud koos sotsiaalmaksudega olid 2015. aastal 119 tuhat eurot.

Tütarettevõtte 1Partner Kommertsinnisvara OÜ töötajaid ei olnud.

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 Kommertsinnisvara 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 2016. aastal on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis.

Tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ning 1Partner Kommertsinnisvara OÜ eesmärkideks 2016. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu ja teenuse kvaliteedi abil.

2016. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	120 940	174 210	2
Nõuded ja ettemaksed	316 437	241 810	3
Varud	1 717	1 717	
Kokku käibevara	439 094	417 737	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23 197	18 577	5
Nõuded ja ettemaksed	816 845	842 470	3
Materiaalne põhivara	9 486	6 624	7
Kokku põhivara	849 528	867 671	
Kokku varad	1 288 622	1 285 408	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 000	0	8
Võlad ja ettemaksed	288 158	262 998	9
Kokku lühiajalised kohustused	298 158	262 998	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 000	24 119	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 000	24 119	
Kokku kohustused	305 158	287 117	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 655	722 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	313 375	262 718	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	975 842	988 293	
Vähemusosalus	7 622	9 998	
Kokku omakapital	983 464	998 291	
Kokku kohustused ja omakapital	1 288 622	1 285 408	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 675 710	1 548 835	12
Muud äritulud	11 480	2 708	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-878 778	-806 974	13
Mitmesugused tegevuskulud	-328 392	-303 990	14
Tööjõukulud	-118 894	-110 031	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 273	-8 002	7
Muud ärikulud	-651	-1 912	
Kokku ärikasum (-kahjum)	354 202	320 634	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	24 358	20 011	5
Intressikulud	-2 070	-11 243	
Muud finantstulud ja -kulud	25 982	-37 063	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	402 472	292 339	
Tulumaks	-83 112	-22 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 360	270 329	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	313 375	262 718	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	5 985	7 611	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	354 202	320 634	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 273	8 002	7
Kokku korrigeerimised	6 273	8 002	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 149	-27 341	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 289	22 094	
Kokku rahavood äritegevusest	351 615	323 389	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 136	-2 065	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 597	5
Laekunud sidusettevõtjate müügist	19 737	0	5
Antud laenud	-289 000	-38 600	6
Antud laenude tagasimaksed	231 034	184 400	6
Laekunud intressid	6 701	22 725	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-40 664	161 863	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 000	25 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-27 119	-90 700	8
Makstud intressid	-9 041	-1 345	
Makstud dividendid	-278 449	-222 850	
Makstud ettevõtte tulumaks	-69 612	-59 239	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-364 221	-349 134	
Kokku rahavood	-53 270	136 118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	174 210	38 092	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-53 270	136 118	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120 940	174 210	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	2 556	256	797 813	7 864	808 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	262 718	2 134	264 852
Makstud dividendid	0	0	-75 050	0	-75 050
31.12.2014	2 556	256	985 481	9 998	998 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	313 375	5 985	319 360
Makstud dividendid	0	0	-325 826	-8 361	-334 187
31.12.2015	2 556	256	973 030	7 622	983 464

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 2015. 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 alljärgnevatel 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

2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ning 1Partner Kommertsinnisvara 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 investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

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 õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

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

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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

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 arvutatud 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. 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 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

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 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 kuni 31.12.2014 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 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

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kassa	10 512	6 873
Broneerimiskonto	1 608	3 116
Arvelduskonto	108 681	160 231
Haldusteenusekonto	139	3 990
Kokku raha	120 940	174 210

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	30 713	30 713	0	
Ostjatelt laekumata arved	30 713	30 713	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 654	2 654	0	
Muud nõuded	1 094 578	277 733	816 845	6
Laenunõuded	925 835	108 990	816 845	
Intressinõuded	168 743	168 743	0	
Ettemaksed	5 337	5 337	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 337	5 337	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 133 282	316 437	816 845	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	50 778	50 778	0	
Ostjatelt laekumata arved	50 778	50 778	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 513	7 513	0	
Muud nõuded	1 020 163	177 693	842 470	6
Laenunõuded	867 870	25 400	842 470	
Intressinõuded	152 293	152 293	0	
Ettemaksed	5 826	5 826	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 826	5 826	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 084 280	241 810	842 470	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11036461	1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvara büroo tegevus	100	100
12138519	1Partner Kommertskinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara büroo tegevus	95	95

ja elamispiindade hindamisele.

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

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12273759	1P Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvara büroo tegevus	20	20

1P Kinnisvara Tartu OÜ omakapital seisuga 31.12.2015 115 983,00€

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ osa sidusettevõtte omakapitalis (20%) 23 197€.

1P Kinnisvara Tartu OÜ kasum 2015. aastal oli 46 090€

Loomäe Arendus OÜ (likvideeritud)

Loomäe Arendus OÜ (likvideeritud)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.

Konservatiivsusest ja ettevõtte likvideerimisprotsessist lähtudes kajastub investeering 2014. aastal sidusettevõtjasse nii konsolideeritud bilansis kui ka emaettevõtja eraldiseisvas bilansis soetusmaksumuses 4598 eurot. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on nimetatud soetusmaksumus tagatud sidusettevõtja varades kajastuvate rahaliste vahenditega ning seetõttu ei pidanud juhtkond vajalikuks 2014. aastal soetatud osa alla hinnata.

2015. aastal ettevõtte likvideeriti ning 2014. aastal laekus emaettevõttele soetusmaksumus summas 4598 eurot ja tulu 15 140 eurot.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	925 835	108 990	816 845			
Lühiajaline laen	108 990	108 990	0	2-5%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laen	816 845	0	816 845	2-5%	EUR	31.12.2020
Intressinõuded	168 743	168 743	0			
Intressinõuded	168 743	168 743	0			
Kokku muud nõuded	1 094 578	277 733	816 845			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	867 870	25 400	842 470			
Lühiajalised laenud	25 400	25 400	0	2-5%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud	842 470	0	842 470	2-5%	EUR	31.12.2016
Intressinõuded	152 293	152 293	0			
Intressinõuded	152 293	152 293	0			
Kokku muud nõuded	1 020 163	177 693	842 470			

Antud laenud 2015. aastal 289 000 eurot ja 2014. aastal 38 600 eurot.

Antud laenude tagasimaksed 2015. aastal 231 034 eurot ja 2014. aastal 184 400 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	89 438	89 438	89 438
Akumuleeritud kulum	-76 877	-76 877	-76 877
Jääkmaksumus	12 561	12 561	12 561
Ostud ja parendused	2 065	2 065	2 065
Amortisatsioonikulu	-8 002	-8 002	-8 002
31.12.2014			
Soetusmaksumus	91 503	91 503	91 503
Akumuleeritud kulum	-84 879	-84 879	-84 879
Jääkmaksumus	6 624	6 624	6 624
Ostud ja parendused	9 136	9 136	9 136
Amortisatsioonikulu	-6 274	-6 274	-6 274
31.12.2015			
Soetusmaksumus	35 917	35 917	35 917
Akumuleeritud kulum	-26 431	-26 431	-26 431
Jääkmaksumus	9 486	9 486	9 486

2015. aastal kanti maha amortiseerunud kontoritehnikat 64 721,85 eurot väärtuses.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	10 000	10 000			2-5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	7 000	0	7 000		5%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	7 000	0	7 000				
Laenukohustused kokku	17 000	10 000	7 000				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooltega	24 119	0	24 119		5%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	24 119	0	24 119				
Laenukohustused kokku	24 119	0	24 119				

Saadud laenud 2015. aastal 20 000 eurot ja 2014. aastal 25 000 eurot.

Saadud laenude tagasimaksed 2015. aastal 27 119 eurot ja 2014. aastal 90 700 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 122	40 122	
Võlad töövõtjatele	8 482	8 482	10
Maksuvõlad	65 036	65 036	
Muud võlad	172 725	172 725	
Intressivõlad	1 833	1 833	
Dividendivõlad	170 237	170 237	
Muud viitvõlad	655	655	
Saadud ettemaksed	1 793	1 793	
Tulevaste perioodide tulud	1 793	1 793	
Kokku võlad ja ettemaksed	288 158	288 158	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 816	50 816	
Võlad töövõtjatele	7 867	7 867	10
Maksuvõlad	60 513	60 513	
Muud võlad	136 551	136 551	
Intressivõlad	20 058	20 058	
Dividendivõlad	116 237	116 237	
Muud viitvõlad	256	256	
Saadud ettemaksed	7 251	7 251	
Tulevaste perioodide tulud	7 251	7 251	
Kokku võlad ja ettemaksed	262 998	262 998	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	5 842	5 175
Puhkusetasude kohustus	2 640	2 962
Kokku võlad töövõtjatele	8 482	8 137

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 675 710	1 548 835
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 675 710	1 548 835
Kokku müügitulu	1 675 710	1 548 835
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus (elamispinnad)	705 050	741 469
Kinnisvara vahendus (äripinnad)	628 292	526 596
Kinnisvara hindamine	308 421	251 827
Muu kinnisvaraala tegevus	33 947	28 943
Kokku müügitulu	1 675 710	1 548 835

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Vahendusteenuse tasud	594 381	523 418
Hindamisteenuse tasud	111 569	96 020
Muud vahendustegevuse otsekulud	18 049	42 105
Muud hindamisteenuse otsekulud	7 317	8 447
Reklaam ja trükised	121 138	122 662
Muud	26 324	14 322
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	878 778	806 974

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	65 604	64 310
Mitmesugused bürookulud	13 359	12 380
Koolituskulud	3 297	11 252
Reklaamikulud	66 343	65 212
Sidekulud	14 582	13 383
Juhtimisteenus	100 914	82 920
Parkimine	15 170	14 286
Kommunaalkulud	11 866	14 239
Arvuti- ja kontoritehnika hooldus	7 772	7 120
Arvuti- ja kontoritehnika	4 854	4 628
Muud	24 631	14 260
Kokku mitmesugused tegevuskulud	328 392	303 990

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	88 572	81 062
Sotsiaalmaksud	30 322	28 969
Kokku tööjõukulud	118 894	110 031
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Laenude mahakandmine	0	-61 628
Intressitulud	24 277	23 300
Muud	1 705	1 265
Kokku muud finantstulud ja -kulud	25 982	-37 063

Lisa 17 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	360	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	383 814	0	1 002 420	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	3 002	51 579	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	167 952	10 113	127 800	76 523	20 000	10 000
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	800	0	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	179 527	18 185	33 600	183 900	65 000	174 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	30 688	30 688

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	1 532	86
Nõuded ja ettemaksed	170 597	126 237
Kokku käibevara	172 129	126 323
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 451	10 049
Kokku põhivara	5 451	10 049
Kokku varad	177 580	136 372
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	170 799	145 102
Kokku lühiajalised kohustused	170 799	145 102
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	7 000	24 119
Kokku pikaajalised kohustused	7 000	24 119
Kokku kohustused	177 799	169 221
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-361 231	-167 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	358 456	132 090
Kokku omakapital	-219	-32 849
Kokku kohustused ja omakapital	177 580	136 372

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	8 700	64 400
Muud äritulud	10 338	1 598
Mitmesugused tegevuskulud	-651	-1 147
Kokku ärikasum (-kahjum)	18 387	64 851
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	0	76 314
Intressikulud	-898	-8 065
Muud finantstulud ja -kulud	340 967	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	358 456	133 100
Tulumaks	0	-1 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	358 456	132 090

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	18 387	64 851
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-10 338	0
Kokku korrigeerimised	-10 338	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 640	10 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 947	-10 000
Kokku rahavood äritegevusest	7 742	64 851
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-4 597
Laekunud sidusettevõtjate müügist	19 737	0
Laekunud dividendid	271 826	220 314
Kokku rahavood investeerimistegevusest	291 563	215 717
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-17 119	-56 700
Makstud intressid	-8 914	0
Makstud dividendid	-271 826	-222 850
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 010
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-297 859	-280 560
Kokku rahavood	1 446	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86	78
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 446	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 532	86

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	-88 645	-86 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	132 090	132 090
Makstud dividendid	0	-78 850	-78 850
31.12.2014	2 556	-35 405	-32 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	358 456	358 456
Makstud dividendid	0	-325 826	-325 826
31.12.2015	2 556	-2 775	-219

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

Emaettevõtte omakapital -219

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse -5451

Tütarettevõtte väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil 958 319

Sidusettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil 23 197

Kokku: 975 843

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2017

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	08.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 24.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatomise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks mõõduka kindluse selles osas, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditoriarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades 1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Meelis Männik

Vandeauditori number 503

Assertum Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47 Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

16.02.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11027723) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS MÄNNIK	Vandeaudiitor	16.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	313 375
Kokku	973 030
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	773 030
Kokku	973 030

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	313 375
Kokku	973 030
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	773 030
Kokku	973 030

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	8700	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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