

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: 1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ

registrikood: 12138519

tänavatalu nimi, Rävala pst 3/Kuke 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6684700

e-posti aadress: 1partner@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

1Partner Kommertsinnisvara OÜ on asutatud 26.07.2011. Ettevõtte peamine teenus on kommertsinnisvara vahendus ja konsultatsioon.

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

Tulud, kulud, kasum

2016. aasta majandusaasta käive oli 556 tuhat eurot. 2016. aasta majandusaasta kasum oli 105 tuhat eurot. Seega rentaablus oli 19%. Peamiseks tuluallikaks oli kommertsinnisvara vahendusteenus.

	2016	2015
Müügitulu (€)	556 444	628 292
Tulu kasv +/- langus -	-11%	19%
Puhaskasum (kahjum) (€)	105 712	119 687
Puhasrentaablus	19%	19%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,54	7,90
ROA	63%	69%
ROE	77%	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

Personal

Aruandeperioodil oli ettevõttes 1 palgaline töötaja. Ettevõtte peamiseks tööjõuressursiks on maaklerteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osaühingud.

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	118 315	75 319	
Nõuded ja ettemaksed	47 666	93 568	2
Kokku käibevarad	165 981	168 887	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	2 140	4 917	4
Kokku põhivarad	2 140	4 917	
Kokku varad	168 121	173 804	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	29 972	21 367	5
Kokku lühiajalised kohustised	29 972	21 367	
Kokku kohustised	29 972	21 367	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 687	30 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 712	119 687	
Kokku omakapital	138 149	152 437	
Kokku kohustised ja omakapital	168 121	173 804	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	556 444	628 292	7
Muud äritulud	4 500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-309 223	-351 287	8
Mitmesugused tegevuskulud	-96 998	-124 761	9
Tööjõukulud	-18 207	0	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 777	-2 023	
Muud ärikulud	-149	-15	
Ärikasum (kahjum)	133 590	150 206	
Intressitulud	2 122	2 593	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	135 712	152 799	
Tulumaks	-30 000	-33 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 712	119 687	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kommertskinnisvara OÜ 2016. 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 -kohustised

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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

Finantskohustised

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 kulusi. 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 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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2016 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)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 966	24 966
Ostjatelt laekumata arved	24 966	24 966
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200
Muud nõuded	17 900	17 900
Laenunõuded	15 690	15 690
Intressinõuded	2 210	2 210
Ettemaksed	4 600	4 600
Muud makstud ettemaksed	4 600	4 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 666	47 666
	31.12.2015	12 kuu jooksul
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
Intressinõuded	2 267	2 267
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 568	93 568

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	15 690	15 690			
Lühiajaline laen kontserniettevõttele	10 000	10 000	5%	EUR	31.12.2017
Lühiajaline laen	5 690	5 690	10%	EUR	31.12.2017
Intressinõuded	2 210	2 210			
Kokku muud nõuded	17 900	17 900			

	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			

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-868	-868	-868
Muud muutused	-1 909	-1 909	-1 909
31.12.2016			
Soetusmaksumus	8 126	8 126	8 126
Akumuleeritud kulum	-5 986	-5 986	-5 986
Jääkmaksumus	2 140	2 140	2 140

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 685	21 685
Võlad töövõtjatele	1 202	1 202
Maksuvõlad	7 085	7 085
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	29 972	29 972
	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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	556 094	628 292
Läti	350	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	556 444	628 292
Kokku müügitulu	556 444	628 292
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendusteenus	556 444	628 292
Kokku müügitulu	556 444	628 292

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Vahendustegevuse reklaam ja trükised	14 942	12 838
FIE-de ja OÜ-de teenustasu vahendus	286 713	325 007
Muud vahendustegevuse otsekulud	7 568	13 442
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	309 223	351 287

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	20 326	20 083
Mitmesugused bürookulud	6 036	5 782
Lähetuskulud	0	330
Koolituskulud	666	1 254
Kommunaalkulud	3 770	3 266
Sidekulud	4 056	3 376
Üldine reklaam	11 094	19 459
Juhtimisteenus	23 402	23 423
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	0	8 460
Muud	27 648	39 328
Kokku mitmesugused tegevuskulud	96 998	124 761

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	13 608	0
Sotsiaalmaksud	4 599	0
Kokku tööjõukulud	18 207	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

2016. aastal oli ettevõttes 1 töötaja, 2015. aastal töötajaid ei olnud.

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 650	9 712	29 372	11 329
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	480	20 118	2 334

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	55 000	74 000	5%	EUR	31.12.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	0	0	5%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	0	20 000	5%	EUR	22.05.2016

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	134 000	105 000	5%	EUR	31.12.2016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajaline laen	30 000	30 000	5%	EUR	31.12.2015
Lühiajaline laen	35 000	15 000	5%	EUR	22.05.2016

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	0	0	0	360
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	99 118	5 803	108 427	974
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	57 102	0	59 641	0

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2017

1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ (registrikood: 12138519) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TARUM	Juhatuse liige	20.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 712
Kokku	135 399
Jaotamine	
Dividendideks	108 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 399
Kokku	135 399

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 712
Kokku	135 399
Jaotamine	
Dividendideks	108 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 399
Kokku	135 399

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	556444	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 (Lihtomand)
Juha Tapani Ajakainen	36504160315	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	125 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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