

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: 1P Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12273759

tänava/talu nimi, Soola tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 5015581

e-posti aadress: tartu@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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing 1P Kinnisvara Tartu alustas tegevust aprillis 2012.
2017. aastal jätkati tavapärasest tegevust.

Peamised finantssuhtarvud :

	2015	2016	2017
Müügitulu (eur)	180 551	221 661	312 885
Muud äritulud(eur)	3 800	0	23 720
Müügitulu kasv (%)	63,0	22,8	41,2
Ärikasum(eur)	46 859	54 467	103 254
Puhaskasum(eur)	46 090	51 419	101 498
Arirentaablus (%)= ärikasum/müügitulu*100	26,0	24,6	33,0
Puhasrentaablus(%) puhaskasum/müügitulu*100	25,5	23,2	32,4
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja(kordades)	3,2	2,4	8,9
ROA(%)=[(puhaskasum/varad)*100]	16,7	16,2	26,1
ROE(%)=[(puhaskasum/omakapital)*100]	39,7	30,7	40,0
Maksevõime kordaja (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised	3,2	2,4	8,9
Bilansimaht(varad)	275 734	317 027	389 329
Omakapital	115 983	167 402	253 900
Lühiajalised kohustised	23 651	24 895	22 317
Käibevara	76 666	58 982	198 218
Põhivara	199 068	258 045	191 111
Pikaajalised kohustised	136 100	124 730	113 112
Juhatuselise liikme lepinguga töötajate arv		1	1
Töölepinguga töötavate töötajate arv	1	1	1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	138 337	47 629
Nõuded ja ettemaksed	59 881	11 353
Kokku käibevarad	198 218	58 982
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	0	60 000
Materiaalsed põhivarad	191 111	198 045
Kokku põhivarad	191 111	258 045
Kokku varad	389 329	317 027
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 618	11 370
Võlad ja ettemaksed	10 699	13 525
Kokku lühiajalised kohustised	22 317	24 895
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	113 112	124 730
Kokku pikaajalised kohustised	113 112	124 730
Kokku kohustised	135 429	149 625
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600
Kohustuslik reservkapital	260	260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 542	113 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 498	51 419
Kokku omakapital	253 900	167 402
Kokku kohustised ja omakapital	389 329	317 027

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	312 885	221 661
Muud äritulud	23 720	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-181 310	-112 016
Mitmesugused tegevuskulud	-17 017	-21 601
Tööjõukulud	-26 567	-26 142
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 934	-7 140
Muud ärikulud	-1 523	-295
Ärikasum (kahjum)	103 254	54 467
Intressitulud	1 031	0
Intressikulud	-2 787	-3 048
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101 498	51 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 498	51 419

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	103 254	54 467
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 934	7 140
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-23 720	0
Kokku korrigeerimised	-16 786	7 140
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 471	22 423
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 825	992
Kokku rahavood äritegevusest	85 114	85 022
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-6 117
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-55 280	-60 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	139 000	0
Antud laenud	-56 500	0
Antud laenude tagasimaksed	6 500	0
Laekunud intressid	1 031	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	34 751	-66 117
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 370	-11 118
Makstud intressid	-2 787	-3 048
Makstud dividendid	-12 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 157	-14 166
Kokku rahavood	90 708	4 739
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 629	42 890
Raha ja raha ekvivalentide muutus	90 708	4 739
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 337	47 629

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 600	260	113 123	115 983
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	2 600	260	113 123	115 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 419	51 419
31.12.2016	2 600	260	164 542	167 402
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	2 600	260	164 542	167 402
Aruandeaasta kasum (kahjum)			101 498	101 498
Väljakuulutatud dividendid			-15 000	-15 000
31.12.2017	2 600	260	251 040	253 900

Seisuga 31.12.2017 koosneb osakapital neljast osast.

2016.a. aasta kasumist välja kuulutatud dividendid 15 000 eurot koos tulumaksuga on 2017.aastal välja makstud.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid arvete alusel. Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse edasimüügi eesmärgil soetatud korteriomandeid. Lähtudes sellest, et ostu ja müügitehingute vahe on 2-6 kuud, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse bilansis varad maksumusega alates 639 eurot ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Põhivara amortiseeritakse lineaarmetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, aga ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud jne.) on esialgselt arvele võetud nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamise järel või, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 915	8 915
Ostjatelt laekumata arved	8 915	8 915
Muud nõuded	50 966	50 966
Laenunõuded	50 000	50 000
Intressinõuded	966	966
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 881	59 881
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 687	8 687
Ostjatelt laekumata arved	8 687	8 687
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 666	2 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 353	11 353

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus		0	0
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		0	0
Ostud ja parendused		60 000	60 000
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	60 000	60 000
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	0	60 000	60 000
Ostud ja parendused		55 280	55 280
Müügid		-115 280	-115 280
31.12.2017			
Soetusmaksumus		0	0
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus		0	0

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 807	295

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	191 099	10 474	201 573
Akumuleeritud kulum	-956	-1 549	-2 505
Jääkmaksumus	190 143	8 925	199 068
Ostud ja parendused		6 117	6 117
Amortisatsioonikulu	-3 822	-3 318	-7 140
31.12.2016			
Soetusmaksumus	191 099	16 591	207 690
Akumuleeritud kulum	-4 778	-4 867	-9 645
Jääkmaksumus	186 321	11 724	198 045
Amortisatsioonikulu	-3 822	-3 112	-6 934
31.12.2017			
Soetusmaksumus	191 099	16 591	207 690
Akumuleeritud kulum	-8 600	-7 979	-16 579
Jääkmaksumus	182 499	8 612	191 111

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	11 618	11 618			2,1	EUR	24.09.2020
Lühiajalised laenud kokku	11 618	11 618					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	113 112		113 112		2,1	EUR	24.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	113 112		113 112				
Laenukohustised kokku	124 730	11 618	113 112				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	11 370	11 370			2,1	EUR	24.09.2020
Lühiajalised laenud kokku	11 370	11 370					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	124 730		124 730		2,1	EUR	24.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	124 730		124 730				
Laenukohustised kokku	136 100	11 370	124 730				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 712	3 712
Võlad töövõtjatele	1 312	1 312
Maksuvõlad	5 675	5 675
Kokku võlad ja ettemaksed	10 699	10 699

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 105	6 105
Võlad töövõtjatele	2 546	2 546
Maksuvõlad	4 874	4 874
Kokku võlad ja ettemaksed	13 525	13 525

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	200 832	131 634
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 208	32 908
Kokku tingimuslikud kohustised	251 040	164 542

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	312 885	221 661
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	312 885	221 661
Kokku müügitulu	312 885	221 661
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311	312 885	221 661
Kokku müügitulu	312 885	221 661

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	23 720
Kokku muud äritulud	23 720

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	19 829	19 550
Sotsiaalmaksud	6 683	6 592
Muud	55	0
Kokku tööjõukulud	26 567	26 142
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	1 523	295
Kokku muud ärikulud	1 523	295

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	19 015	17 587

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2018

1P Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12273759) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KELK	Juhatuse liige	30.06.2018
Resolutsioon:	Kinnitan 2017 majandusaasta arunde.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 498
Kokku	251 040
Jaotamine	
Dividendideks	17 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	217 040
Kokku	234 040

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	312885	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mait Lange	36409012715	Eesti	455 EUR (Lihtomand)
1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ	11027723	Tallinn, Harju maakond, Eesti	520 EUR (Lihtomand)
Annika Elbrecht	48310142736	Eesti	812 EUR (Ühisomand)
Eduard Elbrecht	37907122735	Eesti	812 EUR (Ühisomand)
Margus Kelk	36706092710	Eesti	813 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5015581
E-posti aadress	tartu@1partner.ee