

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing 1P Kinnisvara Tartu alustas tegevust aprillis 2012. Tegevusvaldkond seitsme aasta jooksul pole muutunud. Tehtud investeerimisotsused firma kontori soetamiseks kesklinna on end õigustanud ja meeskond teenuste pakkumisel on olnud stabiilne ja püsiv. 2018. aastal müügitulu oli 342 261 eurot, kasv võrreldes eelmise perioodiga oli 9,4% e 29 376 eurot. Puhaskasum oli 109 431 eurot. 2019. aastal jätkatakse kinnisvara hindamis- ja vahendusteenuse pakkumisega.

Peamised finantssuhtarvud :

	2016	2017	2018
Müügitulu (eur)	180 551	312 885	342 261
Muud äritulud(eur)	0	23 720	23 529
Müügitulu kasv (%)	22,8	41,2	9,4
Ärikasum(eur)	54 467	103 254	111 431
Puhaskasum(eur)	51 419	101 498	109 431
Arirentaablus (%)= ärikasum/müügitulu*100	24,6	33,0	32,7
Puhasrentaablus(%) puhaskasum/müügitulu*100	23,2	32,4	32,0
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja(kordades)	2,4	8,9	7,4
ROA(%)=[(puhaskasum/varad)*100]	16,2	26,1	23,3
ROE(%)=[(puhaskasum/omakapital)*100]	30,7	40,0	32,0
Maksevõime kordaja (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised	2,4	8,9	7,4
Bilansimaht(varad)	317 027	389 329	469 077
Omakapital	167 402	253 900	342 081
Lühiajalised kohustised	24 895	22 317	25 756
Käibevara	58 982	198 218	191 285
Põhivara	258 045	191 111	277 792
Pikaajalised kohustised	124 730	113 112	101 240
Juhatusel liikme lepinguga töötajate arv	1	1	1
Töölepinguga töötavate töötajate arv	1	1	1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	113 791	138 337	
Nõuded ja ettemaksed	77 494	59 881	2
Kokku käibevarad	191 285	198 218	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	93 394	0	3
Materiaalsed põhivarad	184 398	191 111	4
Kokku põhivarad	277 792	191 111	
Kokku varad	469 077	389 329	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 872	11 618	5
Võlad ja ettemaksed	13 884	10 699	6
Kokku lühiajalised kohustised	25 756	22 317	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	101 240	113 112	5
Kokku pikaajalised kohustised	101 240	113 112	
Kokku kohustised	126 996	135 429	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 790	149 542	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 431	101 498	
Kokku omakapital	342 081	253 900	
Kokku kohustised ja omakapital	469 077	389 329	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	342 261	312 885	8
Muud äritulud	23 529	23 720	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-208 426	-181 310	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 480	-17 017	
Tööjõukulud	-27 108	-26 567	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 713	-6 934	
Muud ärikulud	-89	-1 523	11
Ärikasum (kahjum)	111 974	103 254	
Intressitulud	0	1 031	
Intressikulud	-2 543	-2 787	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	109 431	101 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 431	101 498	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	111 974	103 254
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 713	6 934
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-16 029	-23 720
Kokku korrigeerimised	-9 316	-16 786
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 613	1 471
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 185	-2 825
Kokku rahavood äritegevusest	88 230	85 114
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-207 183	-55 280
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	129 818	139 000
Antud laenud	0	-56 500
Antud laenude tagasimaksed	0	6 500
Laekunud intressid	0	1 031
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-77 365	34 751
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 618	-11 370
Makstud intressid	-2 543	-2 787
Makstud dividendid	-17 000	-12 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 250	-3 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 411	-29 157
Kokku rahavood	-24 546	90 708
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 337	47 629
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 546	90 708
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 791	138 337

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	2 600	260	251 040	253 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)			109 431	109 431
Väljakuulutatud dividendid			-21 250	-21 250
31.12.2018	2 600	260	339 221	342 081

Seisuga 31.12.2018 koosneb osaühingu osakapital neljast osast.

Dividende jaotati ja maksti osanike otsuse alusel 17 000 eurot, dividendidelt maksti tulumaksu 4 250 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt 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 müügitheingute 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 tööeast.

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 028	19 028
Ostjatelt laekumata arved	19 028	19 028
Muud nõuded	58 466	58 466
Laenunõuded	50 000	50 000
Intressinõuded	8 466	8 466
Kokku nõuded ja ettemaksed	77 494	77 494
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	60 000	60 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	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
Ostud ja parendused	207 183	207 183
Müügid	-113 789	-113 789
31.12.2018		
Soetusmaksumus	93 394	93 394
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	93 394	93 394

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	994	1 807
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	16 029	23 720

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-3 822	-2 891	-6 713
31.12.2018			
Soetusmaksumus	191 099	16 591	207 690
Akumuleeritud kulum	-12 422	-10 870	-23 292
Jääkmaksumus	178 677	5 721	184 398

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	11 872	11 872			2,1	EUR	24.09.2020
Lühiajalised laenud kokku	11 872	11 872					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	101 240		101 240		2,1	EUR	24.09.2020
Pikaajalised laenud kokku	101 240		101 240				
Laenukohustised kokku	113 112	11 872	101 240				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	178 677	182 499
Kokku	178 677	182 499

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 492	9 492
Võlad töövõtjatele	3 615	3 615
Maksuvõlad	777	777
Kokku võlad ja ettemaksed	13 884	13 884
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	271 377	200 832
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	67 844	50 208
Kokku tingimuslikud kohustised	339 221	251 040

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	342 261	312 885
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	342 261	312 885
Kokku müügitulu	342 261	312 885
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311	342 261	312 885
Kokku müügitulu	342 261	312 885

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	16 029	23 720
Muud	7 500	0
Kokku muud äritulud	23 529	23 720

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	19 756	19 829
Sotsiaalmaksud	6 658	6 683
Muud	694	55
Kokku tööjõukulud	27 108	26 567
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	89	1 523
Kokku muud ärikulud	89	1 523

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 192	19 015

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2019

1P Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12273759) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KELK	Juhatuse liige	20.05.2019
Resolutsioon:	Kinnitan 2018 majandusaasta aruande.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 790
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 431
Kokku	339 221
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Kokku	30 000

Dividendideks 30 000 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 790
Aruandeaasta kasum (kahjum)	109 431
Kokku	339 221
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Kokku	30 000

Dividendideks 30 000 EUR.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	342261	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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