

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** 1Partner Advisory OÜ

**registrikood:** 11769057

**tänavatänu nimi,** Rävata pst 3  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10143

**telefon:** +372 6684700

**faks:** +372 6684701

**e-posti aadress:** info@1partner.eu

## 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 Kinnisvarainvesteeringud            | 9  |
| Lisa 4 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud           | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                         | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                    | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 11 |

### ***Sissejuhatus***

1Partner Advisory OÜ on asutatud 23.11.2009. aastal. Ettevõtte peamised teenused on vara valitsemine, investeringute juhtimine, kapitali nõustamine, varahaldus ja projektijuhtimine.

### ***Tulud, kulud, kasum***

2018. aastal oli OÜ 1Partner Advisory müügitulu 54 tuhat eurot. Ettevõtte jaoks lõppes 2018. aasta 52 tuhande eurose kasumiga.

### ***Investeeringud***

2018. aastal 1Partner Advisory OÜ investeeris kinnisvarasse.

### ***Personal***

OÜ 1Partner Advisory ei olnud 2018. aastal ühtegi töötajat. 2018. aasta jooksul ei arvestatud tegevjuhtkonnale ega kõrgema juhtkonna liikmetele tasusid ega muid soodustusi.

### ***Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks***

1Partner Advisory OÜ eesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemas olevat investeringute realiseerimine, kasumi teenimine ning uute objektide leidmine.

31.12.2018 seisuga on ettevõtte omakapital miinuses. Juhatuse plaan on suurendada omakapitali vastavalt seaduses sätestatud võimalustele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 21 364           | 782              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 274 679          | 249 688          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>296 043</b>   | <b>250 470</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 750            | 1 750            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 017 924        | 800 512          | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 387              | 1 156            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 020 061</b> | <b>803 418</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 316 104</b> | <b>1 053 888</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 882 840          |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 456 241          | 320 564          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>456 241</b>   | <b>1 203 404</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 957 230          | 0                |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>957 230</b>   | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 413 471</b> | <b>1 203 404</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -152 327         | -21 289          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 52 148           | -131 039         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-97 367</b>   | <b>-149 516</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 316 104</b> | <b>1 053 888</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 54 459         | 36 652          | 4       |
| Muud äritulud                               | 128 724        | 0               |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -53 638        | -72 309         | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -9 033         | -8 998          | 6       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -769           | -333            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>119 743</b> | <b>-44 988</b>  |         |
| Intressitulud                               | 9 663          | 555             |         |
| Intressikulud                               | -77 258        | -26 954         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | -59 652         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>52 148</b>  | <b>-131 039</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>52 148</b>  | <b>-131 039</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

1Partner Advisory OÜ 2018. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1Partner Advisory OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad – ja kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja – kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad või osad kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

### 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.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, millela ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtusesse, kasutades professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"] Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel teiseks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

### 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 akumulieeritud 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 varaobjektilt 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, määrares 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. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutus kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

#### 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 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.

##### Seotud osapooled

1Partner Advisory OÜ loeb seotud osapoolteks:

- \* omanikke (s.h emaettevõtte omanikud);
- \* 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 2018 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)

|                                    | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 777            | 777            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 777            | 777            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 984          | 2 984          |
| Muud nõuded                        | 233 918        | 233 918        |
| Laenunõuded                        | 223 700        | 223 700        |
| Intressinõuded                     | 10 218         | 10 218         |
| Ettemaksed                         | 37 000         | 37 000         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 37 000         | 37 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>274 679</b> | <b>274 679</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 720            | 720            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 720            | 720            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 15 893         | 15 893         |
| Muud nõuded                        | 182 255        | 182 255        |
| Laenunõuded                        | 181 700        | 181 700        |
| Intressinõuded                     | 555            | 555            |
| Ettemaksed                         | 50 820         | 50 820         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 37 000         | 37 000         |
| Muud makstud ettemaksed            | 13 820         | 13 820         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>249 688</b> | <b>249 688</b> |

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2016</b>                         | 261 000   |
| Ostud ja parendused                       | 253 424   |
| Muud muutused                             | 286 088   |
| <b>31.12.2017</b>                         | 800 512   |
| Ostud ja parendused                       | 103 500   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 113 912   |
| <b>31.12.2018</b>                         | 1 017 924 |

### Lisa 4 Müügitulu (eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 54 459        | 36 652        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>54 459</b> | <b>36 652</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>54 459</b> | <b>36 652</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Valitsemisteenus                            | 14 588        | 6 642         |
| Konsultatsiooniteenus                       | 31 986        | 16 860        |
| Muud tulud                                  | 7 885         | 13 150        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>54 459</b> | <b>36 652</b> |

### Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Konsultatsiooni teenused                         | 38 400        | 33 060        |
| Kommunaal- ja kontorikulud                       | 8 067         | 4 746         |
| Muud                                             | 7 171         | 34 503        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>53 638</b> | <b>72 309</b> |

## Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Reklaam                                | 3 303        | 1 144        |
| Juriidilised kulud                     | 974          | 4 632        |
| Muud                                   | 4 756        | 3 222        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>9 033</b> | <b>8 998</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 233 916    | 102 564    | 150 555    | 901 822    |

Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018  |        | 2017   |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 000 | 0      | 20 475 | 12 354 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2019

**1Partner Advisory OÜ (registrikood: 11769057) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKKI ÄÄREMAA      | Juhatuse liige     | 01.06.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -152 327        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 52 148          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-100 179</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -152 327        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 52 148          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-100 179</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                     | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel | 6832       | 54459           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tanel Tarum    | 37608130325                               | Eesti             | 639 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Martin Vahter  | 37406125216                               | Eesti             | 639 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Erkki Ääremaa  | 37403062733                               | Eesti             | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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