

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: 1P Arendusjuhtimise OÜ

registrikood: 12819136

tänava/talu nimi, Rävala pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 5024388

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

1P Arendusjuhtimise OÜ on asutatud 2015. aasta I kvartalis.

Tulud, kulud ja kasum

2019. aastal oli 1P Arendusjuhtimise OÜ müügitulu 0 eurot. Ettevõtte jaoks lõppes 2019. aasta ootuspäraselt 12 211 eurose kahjumiga, mis on tingitud uue ehitusobjekti arendamise alustamisega.

Personal

Tööjõudu 2019. aastal ei palgatud, samuti ei ole planeeritud seda teha lähitulevikus. Juhatusel liikmele juhatus liikme tasu ei makstud.

Olulised sündmused

2019 aastal jätkati kinnisvara arvedusprojektiga.

Eesmärgiks järgmisel majandusaastal on ettevõtte käibe kasvatamine ja kasumi teenimine.

Ettevõtte omakapital

2019. aasta lõppes omakapitaliga, mis on väiksem kui seaduses lubatud. 2020. aastal juhatus võtab kasutusele seaduses sätestatud abinõud, et omakapital viia seadusega vastavusse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 657	4 071	
Nõuded ja ettemaksed	113	0	
Varud	340 243	0	2
Kokku käibevarad	466 013	4 071	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	301 612	
Kokku põhivarad	0	301 612	
Kokku varad	466 013	305 683	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	22 679	1 012	4
Kokku lühiajalised kohustised	22 679	1 012	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	441 477	300 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	441 477	300 000	
Kokku kohustised	464 156	301 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 329	-104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 814	-1 225	
Kokku omakapital	1 857	4 671	
Kokku kohustised ja omakapital	466 013	305 683	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-370	-213	
Muud ärikulud	-2 566	0	
Ärikasum (kahjum)	-2 936	-213	
Intressitulud	122	0	
Intressikulud	0	-1 012	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 814	-1 225	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 814	-1 225	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1P Arendusjuhtimise OÜ 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. 1P Arendusjuhtimise 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevusekäigus 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. Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu 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 nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud on aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilanssi real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 12,5-33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega 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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

- Ehitised 10-33,3 aastat;
- Transpordivahendid 3-5 aastat;
- Arvutid ja arvutisüsteemid 1-3 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-5 aastat;
- hoonestusõigus 50 aastat.

Maad ei amortiseerita.

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.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara kajastatakse algselt kas rendimakse miinimumsumma nüüdisväärtuses või renditud vara õiglase väärtuse summas, sõltuvalt kumb on madalam. Iga rendimakse jaotatakse finantskuludeks ning kapitalirendi kohustuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse igale rendiperioodile nii, et kogu rendiperioodi vältel oleks intressimäär kapitalirendi kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi kohustust vähendatakse põhiosa tagasimaksetega. Rendimakse finantskulu kajastatakse koondkasumiaruandes intressikuluna. Kapitalirendi kohustus kajastatakse bilansis pika- või lühiajalise võlakohustusena.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

1P Arendusjuhtimise OÜ loeb seotud osapoolteks;

*omanikke (sh emaettevõtte omanikud);

*tütar- ja sidusettevõtteid;

*teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdarettevõtted);

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

*eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2019
Lõpetamata toodang	340 243
Lõpetamata ehitised	340 243
Kokku varud	340 243

Seoses arenduse eesmärkide muutumisega 2019.aastal kinnisvarainvesteering oli ümbreklassifitseeritud varudeks.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	101 540		101 540		5%	EUR	20.01.2021
Pikaajaline laen	339 937		339 937		5%	EUR	20.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	441 477		441 477				
Laenukohustised kokku	441 477		441 477				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	101 540		101 540		5%	EUR	20.01.2021
Pikaajaline laen	198 460		198 460		5%	EUR	20.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	300 000		300 000				
Laenukohustised kokku	300 000		300 000				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	22 679	22 679
Intressivõlad	22 679	22 679
Kokku võlad ja ettemaksed	22 679	22 679
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 012	1 012
Intressivõlad	1 012	1 012
Kokku võlad ja ettemaksed	1 012	1 012

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	1Partner Ehitus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja		124 266	102 226
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		356 851	198 786
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113		

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja								
Pikaajaline laen					5 077	5%	EUR	20.01.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Pikaajaline laen				141 477	16 590	5%	EUR	20.01.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Lühiajaline laen	55 000	55 000	113			5%	EUR	

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	300 000	198 460	5%	EUR	20.01.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajaline laen	198 460		5%	EUR	20.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	16 963

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kinnisvaraturu lähituleviku väljavaated on muutunud keeruliseks seoses globaalse viiruskriisiga.

Müügiturul on ettenäha lähikuudel aktiivsuse langust, mis on enam mõjutanud kallist ja ebalikviidset kinnisvara, kuid kui kriis kujuneb pikemaks, on ees oodata laiapõhjalist langust.

Lähikuudel jääb turgu hoidma uusarenduste segment, kus võlaõiguslepingud on juba varem sõlmitud ning inimestele antakse valminud korterid üle.

Juhatus teeb kõik võimalikku, et minimeerida pandeemia mõju ja tagajärgi klientidele, partneritele. Tegevustes lähtutakse põhimõttest minimeerida kahju erinevatele osapooltele ja peetakse oluliseks, et kõik osapooled käituvad vastutustundlikult.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

1P Arendusjuhtimise OÜ (registrikood: 12819136) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLAR HINNO	Juhatuse liige	04.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 814
Kokku	-4 143
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 143
Kokku	-4 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
1PARTNER Ehitus OÜ	11226150	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)
Mikhail Ayvazov	36705210167		3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5024388
E-posti aadress	yllar.hinno@1partner.ee