

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: 1Partner Advisory OÜ

registrikood: 11769057

tänavatalu nimi, Rävala pst 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud, kasum

2020. aastal oli OÜ 1Partner Advisory müügitulu 262 tuhat eurot. Ettevõtte jaoks lõppes 2020. aasta 8 tuhande eurose kasumiga.

Investeeringud

2020. aastal 1Partner Advisory OÜ investeeris kinnisvarasse 280 tuhat eurot.

Personal

OÜ 1Partner Advisory oli 2020. aastal üks töötaja.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 037	73 792	
Nõuded ja ettemaksed	995 284	835 546	2
Kokku käibevarad	1 000 321	909 338	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 836	1 750	3
Kinnisvarainvesteeringud	383 995	103 500	4
Kokku põhivarad	394 831	105 250	
Kokku varad	1 395 152	1 014 588	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	403 049	197 730	5
Kokku lühiajalised kohustised	403 049	197 730	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	891 275	723 679	
Kokku pikaajalised kohustised	891 275	723 679	
Kokku kohustised	1 294 324	921 409	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 366	-96 939	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 650	187 306	
Kokku omakapital	100 828	93 179	
Kokku kohustised ja omakapital	1 395 152	1 014 588	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	262 020	297 469	6
Muud äritulud	2 511	93 878	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 894	-124 984	7
Mitmesugused tegevuskulud	-31 643	-11 892	8
Tööjõukulud	-29 495	-13 879	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-320	-387	
Muud ärikulud	0	-64 692	
Ärikasum (kahjum)	127 179	175 513	
Intressitulud	83 228	17 659	
Intressikulud	-202 820	-5 866	
Muud finantstulud ja -kulud	63	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 650	187 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 650	187 306	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Advisory OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulike 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 2020 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	138 114	138 114	0	0
Ostjatelt laekumata arved	138 114	138 114	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	230	230	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 627	1 627	0	
Muud nõuded	855 313	855 313	0	0
Laenunõuded	722 700	722 700	0	0
Intressinõuded	65 413	65 413	0	0
Viitlaekumised	67 200	67 200	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	995 284	995 284	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	136 155	136 155	0	0
Ostjatelt laekumata arved	136 155	136 155	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0
Muud nõuded	699 391	699 391	0	0
Laenunõuded	604 500	604 500	0	0
Intressinõuded	27 691	27 691	0	0
Viitlaekumised	67 200	67 200	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	835 546	835 546	0	0

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	1 250
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9 586	500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 836	1 750

Tütarettevõtte

Telliskivi Kodu OÜ

Sidusettevõtted:

Kappeli Kodu OÜ
Studio365 OÜ
Nõmmeeskuse Kodu OÜ

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	1 017 924
Müügid	-914 424
31.12.2019	103 500
Ostud ja parendused	280 495
31.12.2020	383 995

2020. aastal soetati kinnistu Vasara 15, Keila.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	141 982	141 982	0	0
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000	0	0
Maksuvõlad	734	734	0	0
Muud võlad	183 013	183 013	0	0
Intressivõlad	183 013	183 013	0	0
Saadud ettemaksed	76 320	76 320	0	0
Tulevaste perioodide tulud	76 320	76 320	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	403 049	403 049	0	0

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 515	2 515	0	0
Võlad töövõtjatele	2 000	2 000	0	0
Maksuvõlad	767	767	0	0
Muud võlad	139 628	139 628	0	0
Intressivõlad	139 628	139 628	0	0
Saadud ettemaksed	52 820	52 820	0	0
Tulevaste perioodide tulud	52 820	52 820	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	197 730	197 730	0	0

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	262 020	297 469
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	262 020	297 469
Kokku müügitulu	262 020	297 469
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kokku müügitulu	262 020	297 469

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Projektijuhtimisteenus	29 700	36 014
Kommunaal- ja kontorikulud	10 490	11 512
Müügiteenus	11 250	0
Projekteerimine	22 420	0
Muud	2 034	77 458
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	75 894	124 984

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	3 379	0
Koolituskulud	805	0
Reklaam	4 718	1 377
Juriidilised kulud	1 299	6 719
Kasutusrent	6 655	0
Kütus	3 358	0
Jooksev remont, tehnohooldus	3 411	0
Muud	8 018	3 796
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 643	11 892

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	22 043	10 373
Sotsiaalmaksud	7 450	3 506
Kokku tööjõukulud	29 493	13 879
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 000	128 926	1 194	108 858
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	788 112	963 407	632 191	723 680

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	22 043	10 373

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2021

1Partner Advisory OÜ (registrikood: 11769057) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKKI ÄÄREMAA	Juhatuse liige	21.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 650
Kokku	98 016

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 650
Kokku	98 016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	262020	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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