

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: 1P Kinnisvara Tartu OÜ

registrikood: 12273759

tänava/talu nimi, Soola tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing 1P Kinnisvara Tartu alustas tegevust aprillis 2012. Tegevusvaldkond nende aastate jooksul pole muutunud. Tehtud investeerimisotsused firma kontori soetamiseks kesklinna on end õigustanud ja meeskond teenuste pakkumisel on olnud stabiilne ja püsiv. 2020. aasta müügitulu oli 315 241 eurot. Võrreldes eelmise perioodiga müügitulu vähenes 17,4%.

Puhaskasum oli 98 644 eurot.

2021. aastal jätkatakse kinnisvara hindamis- ja vahendusteenuse pakkumisega.

Peamised finantssuhtarvud :

	2018	2019	2020
Müügitulu (eur)	342 261	381 816	315 241
Muud äritulud(eur)	23 529	15 961	20 384
Müügitulu kasv (%)	9,4	11,6	-17,4
Ärikasum(eur)	111 431	123 342	100 727
Puhaskasum(eur)	109 431	114 043	98 644
Arirentaablus (%)= ärikasum/müügitulu*100	32,6	32,3	32,0
Puhasrentaablus(%) puhaskasum/müügitulu*100	32,0	29,9	31,3
ROA(%)=[(puhaskasum/varad)*100]	23,3	20,8	15,6
ROE(%)=[(puhaskasum/omakapital)*100]	32,0	26,8	18,8
Maksevõime kordaja (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised	7,4	2,2	5,5
Bilansimaht(varad)	469 077	547 514	634 121
Omakapital	342 081	426 124	524 768
Lühiajalised kohustised	25 756	121 390	39 671
Käibevara	191 285	263 822	216 668
Põhivara	277 792	283 692	417 453
Pikaajalised kohustised	101 240	0	69 682
Juhatuse liikme lepinguga töötajate arv	1	1	1
Töölepinguga töötavate töötajate arv	1	1	1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	205 608	255 958	
Nõuded ja ettemaksed	11 060	7 864	2
Kokku käibevarad	216 668	263 822	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	246 420	106 000	3
Materiaalsed põhivarad	171 033	177 692	4
Kokku põhivarad	417 453	283 692	
Kokku varad	634 121	547 514	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 711	101 240	5
Võlad ja ettemaksed	21 960	20 150	6
Kokku lühiajalised kohustised	39 671	121 390	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	69 682	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	69 682	0	
Kokku kohustised	109 353	121 390	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	423 264	309 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 644	114 043	
Kokku omakapital	524 768	426 124	
Kokku kohustised ja omakapital	634 121	547 514	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	315 241	381 816	8
Muud äritulud	20 384	15 961	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-184 683	-223 069	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 198	-15 188	
Tööjõukulud	-30 965	-27 320	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 659	-6 706	
Muud ärikulud	-393	-2 152	
Ärikasum (kahjum)	100 727	123 342	
Intressikulud	-2 083	-2 293	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 644	121 049	
Tulumaks	0	-7 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 644	114 043	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	100 727	123 342	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 659	6 706	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6 852	-12 581	
Muud korrigeerimised	-7 153	0	
Kokku korrigeerimised	-7 346	-5 875	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 675	69 752	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 810	6 144	
Kokku rahavood äritegevusest	93 516	193 363	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-180 567	-126 025	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	47 000	126 000	3
Antud laenud	-70 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	70 000	0	
Laekunud intressid	5 631	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-127 936	-25	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-13 847	-11 872	
Makstud intressid	-2 083	-2 293	
Makstud dividendid	0	-30 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-7 006	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 930	-51 171	
Kokku rahavood	-50 350	142 167	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	255 958	113 791	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-50 350	142 167	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	205 608	255 958	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 600	260	339 221	342 081
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	2 600	260	339 221	342 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)			114 043	114 043
Väljakuulutatud dividendid			-30 000	-30 000
31.12.2019	2 600	260	423 264	426 124
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 600	260	423 264	426 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)			98 644	98 644
31.12.2020	2 600	260	521 908	524 768

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:

- 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 ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 860	7 860
Ostjatelt laekumata arved	7 860	7 860
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 200	3 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 060	11 060
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 951	3 951
Ostjatelt laekumata arved	3 951	3 951
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 080	3 080
Ettemaksed	833	833
Muud makstud ettemaksed	833	833
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 864	7 864

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	93 394	93 394
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	93 394	93 394
Ostud ja parendused	126 025	126 025
Müügid	-113 419	-113 419
31.12.2019		
Soetusmaksumus	106 000	106 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	106 000	106 000
Ostud ja parendused	180 567	180 567
Müügid	-40 147	-40 147
31.12.2020		
Soetusmaksumus	246 420	246 420
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	246 420	246 420

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 085	4 247
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 191	3 619
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	47 000	126 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-3 822	-2 884	-6 706
31.12.2019			
Soetusmaksumus	191 099	16 591	207 690
Akumuleeritud kulum	-16 244	-13 754	-29 998
Jääkmaksumus	174 855	2 837	177 692
Amortisatsioonikulu	-3 822	-2 837	-6 659
31.12.2020			
Soetusmaksumus	191 099	16 591	207 690
Akumuleeritud kulum	-20 066	-16 591	-36 657
Jääkmaksumus	171 033	0	171 033

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	17 711	17 711			2,29%+6Kuu EURIBOR	EUR	25.09.2025
Lühiajalised laenud kokku	17 711	17 711					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	69 682		69 682		2,29%+6Kuu EURIBOR	EUR	25.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	69 682		69 682				
Laenukohustised kokku	87 393	17 711	69 682				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	101 240	101 240			2,1	EUR	24.09.2020
Lühiajalised laenud kokku	101 240	101 240					
Laenukohustised kokku	101 240	101 240					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	171 033	174 855
Kokku	171 033	174 855

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 817	14 817
Võlad töövõtjatele	5 662	5 662
Maksuvõlad	1 481	1 481
Kokku võlad ja ettemaksed	21 960	21 960
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 082	8 082
Võlad töövõtjatele	3 766	3 766
Maksuvõlad	3 302	3 302
Saadud ettemaksed	5 000	5 000
Tulevaste perioodide tulud	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	20 150	20 150

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	417 526	338 611
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	104 382	84 653
Kokku tingimuslikud kohustised	521 908	423 264

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	315 241	381 816
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	315 241	381 816
Kokku müügitulu	315 241	381 816
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311	315 241	381 816
Kokku müügitulu	315 241	381 816

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	22 074	20 448
Sotsiaalmaksud	7 382	6 837
Muud	1 508	35
Kokku tööjõukulud	30 964	27 320
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2021

1P Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12273759) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KELK	Juhatuse liige	29.06.2021
Resolutsioon:	Kinnitan 2020 majandusaasta aruande.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	423 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 644
Kokku	521 908
Jaotamine	
Kokku	521 908

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	315241	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