

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** 1P Arendusjuhtimise OÜ

**registrikood:** 12819136

**tänava/talu nimi,** Rävala pst 3

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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              | 8  |
| 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

2020. aastal oli 1P Arendusjuhtimise OÜ müügitulu 0 eurot. Ettevõtte jaoks lõppes 2020. aasta ootuspäraselt 4 004 eurose kahjumiga, mis on tingitud uue ehitusobjekti arendamise alustamisega.

### Personal

Tööjõudu 2020. aastal ei palgatud, samuti ei ole planeeritud seda teha lähitulevikus. Juhatusel liikmele juhatus liikme tasu ei makstud.

### Olulised sündmused

2020 aastal jätkati kinnisvara arvedusprojektiga.

Eesmärgiks järgmisel majandusaastal on ettevõtte käibe kasvatamine ja kasumi teenimine.

### Ettevõtte omakapital

2020. aasta lõppes omakapitaliga, mis on väiksem kui seaduses lubatud. 2021. aastal juhatus võtab kasutusele seaduses sätestatud abinõud, et omakapital viia seadusega vastavusse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 121 651        | 125 657        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 114            | 113            |         |
| Varud                                        | 362 377        | 340 243        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>484 142</b> | <b>466 013</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>484 142</b> | <b>466 013</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 441 477        | 0              | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 44 812         | 22 679         | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>486 289</b> | <b>22 679</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 0              | 441 477        | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>       | <b>441 477</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>486 289</b> | <b>464 156</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 000          | 6 000          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -4 143         | -1 329         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 004         | -2 814         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-2 147</b>  | <b>1 857</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>484 142</b> | <b>466 013</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 449        | -370          |         |
| Muud ärikulud                               | -2 566        | -2 566        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-4 015</b> | <b>-2 936</b> |         |
| Intressitulud                               | 11            | 122           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-4 004</b> | <b>-2 814</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-4 004</b> | <b>-2 814</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

1P Arendusjuhtimise OÜ 2020. 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 laenuid 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 konkreetset 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 laenuka 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 rendimaksete 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)

|                    | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------|------------|------------|
| Lõpetamata toodang | 362 377    | 340 243    |
| Lõpetamata ehitis  | 362 377    | 340 243    |
| Kokku varud        | 362 377    | 340 243    |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Lühiajaline laen                 | 101 540    | 101 540                          |                     |             | 5%           | EUR         | 20.01.2021  |
| Lühiajaline laen                 | 339 937    | 339 937                          |                     |             | 5%           | EUR         | 20.01.2021  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 441 477    | 441 477                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 441 477    | 441 477                          |                     |             |              |             |             |

  

|                                  | 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  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 441 477    |                                  | 441 477             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 441 477    |                                  | 441 477             |             |              |             |             |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud võlad                       | 44 812        | 44 812         |
| Intressivõlad                    | 44 812        | 44 812         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 812</b> | <b>44 812</b>  |

  

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud võlad                       | 22 679        | 22 679         |
| Intressivõlad                    | 22 679        | 22 679         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>22 679</b> | <b>22 679</b>  |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     |            | 112 394    |            | 124 266    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 373 897    |            | 356 851    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 113        |            | 113        |            |

### Laenud

| 2020                                                                                                                             | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     |                   |              |             |             |
| Lühiajaline laen                                                                                                                 | 5 091             | 5%           | EUR         | 20.01.2021  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                   |              |             |             |
| Lühiajaline laen                                                                                                                 | 17 043            | 5%           | EUR         | 20.01.2021  |

| 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         |             |

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2021

**1P Arendusjuhtimise OÜ (registrikood: 12819136) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ÜLLAR HINNO        | Juhatuse liige     | 31.03.2021           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -4 143        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -4 004        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-8 147</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -8 147        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-8 147</b> |

## 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 |