

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

postisihtnumber: 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. 2021. aasta müügitulu oli 316 796 eurot. Võrreldes eelmise perioodiga müügitulu oli natuke suurem.

Puhaskasum oli 136 477 eurot.

2022. aastal jätkatakse kinnisvara hindamis- ja vahendusteenuse pakkumisega.

Peamised finantssuhtarvud :

	2019	2020	2021
Müügitulu (eur)	381 816	315 241	316 796
Muud äritulud(eur)	15 961	20 384	70 320
Müügitulu kasv (%)	11,6	-17,4	0,5
Ärikasum(eur)	123 342	100 727	144 947
Puhaskasum(eur)	114 043	98 644	136 477
Arirentaabilus (%)= ärikasum/müügitulu*100	32,3	32,0	45,8
Puhasrentaabilus(%) puhaskasum/müügitulu*100	29,9	31,3	43,1
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja(kordades)	2,2	5,5	5,5
ROA(%)=[(puhaskasum/varad)*100]	20,8	15,6	18,1
ROE(%)=[(puhaskasum/omakapital)*100]	26,8	18,8	21,6
Maksevõime kordaja (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised	2,2	5,5	5,5
Bilansimaht(varad)	547 514	634 121	754 212
Omakapital	426 124	524 768	631 245
Lühiajalised kohustised	121 390	39 671	71 000
Käibevara	263 822	216 668	393 646
Põhivara	283 692	417 453	360 566
Pikaajalised kohustised	0	69 682	51 967
Juhatuse liikme lepinguga töötajate arv	1	1	1
Töölepinguga töötavate töötajate arv	1	1	1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	382 684	205 608	
Nõuded ja ettemaksed	10 962	11 060	2
Kokku käibevarad	393 646	216 668	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	191 534	246 420	3
Materiaalsed põhivarad	169 032	171 033	4
Kokku põhivarad	360 566	417 453	
Kokku varad	754 212	634 121	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 819	17 711	5
Võlad ja ettemaksed	53 181	21 960	6
Kokku lühiajalised kohustised	71 000	39 671	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	51 967	69 682	5
Kokku pikaajalised kohustised	51 967	69 682	
Kokku kohustised	122 967	109 353	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 908	423 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 477	98 644	
Kokku omakapital	631 245	524 768	
Kokku kohustised ja omakapital	754 212	634 121	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	316 796	315 241	8
Muud äritulud	70 320	20 384	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-184 375	-184 683	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 068	-12 198	
Tööjõukulud	-34 784	-30 965	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 258	-6 659	
Muud ärikulud	-684	-393	
Ärikasum (kahjum)	144 947	100 727	
Intressikulud	-1 842	-2 083	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	143 105	98 644	
Tulumaks	-6 628	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 477	98 644	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	144 947	100 727
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 258	6 659
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-68 580	-6 852
Muud korrigeerimised	-400	-7 153
Kokku korrigeerimised	-64 722	-7 346
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98	-1 675
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 407	1 810
Kokku rahavood äritegevusest	74 916	93 516
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 257	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-191 534	-180 567
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	315 000	47 000
Antud laenud	-40 000	-70 000
Antud laenude tagasimaksed	40 000	70 000
Laekunud intressid	400	5 631
Kokku rahavood investeerimistegevusest	121 609	-127 936
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-17 607	-13 847
Makstud intressid	-1 842	-2 083
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 449	-15 930
Kokku rahavood	177 076	-50 350
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	205 608	255 958
Raha ja raha ekvivalentide muutus	177 076	-50 350
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	382 684	205 608

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 600	260	521 908	524 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)			136 477	136 477
Väljakuulutatud dividendid			-30 000	-30 000
31.12.2021	2 600	260	628 385	631 245

Seisuga 31.12.2021 koosneb osakapital neljast osast. 2021. aastal väljakuulutatud dividendid summas 30 000eurot on 2021. aastal välja maksmata. Dividendide tulumaks 6 628 eurot on arvestatud 2021.aasta kasumiaruandes.

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 kaudsel 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 müügitehingute 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 962	10 962
Ostjatelt laekumata arved	10 962	10 962
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 962	10 962
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	191 534	191 534
Müügid	-246 420	-246 420
31.12.2021		
Soetusmaksumus	191 534	191 534
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	191 534	191 534

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 340	8 085
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 303	2 191
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	315 000	47 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		2 257	2 257
Amortisatsioonikulu	-3 822	-436	-4 258
31.12.2021			
Soetusmaksumus	191 099	18 848	209 947
Akumuleeritud kulum	-23 888	-17 027	-40 915
Jääkmaksumus	167 211	1 821	169 032

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	17 819	17 819			2,29%+6Kuu EURIBOR	EUR	25.09.2025
Lühiajalised laenud kokku	17 819	17 819					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	51 967		51 967		2,29%+6Kuu EURIBOR	EUR	25.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	51 967		51 967				
Laenukohustised kokku	69 786	17 819	51 967				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	167 211	171 033
Kokku	167 211	171 033

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 815	2 815
Maksuvõlad	9 684	9 684
Muud võlad	40 682	40 682
Dividendivõlad	29 470	29 470
Muud viitvõlad	11 212	11 212
Kokku võlad ja ettemaksed	53 181	53 181
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	502 708	417 526
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	125 677	104 382
Kokku tingimuslikud kohustised	628 385	521 908

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	316 796	315 241
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	316 796	315 241
Kokku müügitulu	316 796	315 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311	316 796	315 241
Kokku müügitulu	316 796	315 241

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	23 091	22 074
Sotsiaalmaksud	7 786	7 382
Muud	3 907	1 508
Kokku tööjõukulud	34 784	30 964
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		
	2021	2020
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2021

1P Kinnisvara Tartu OÜ (registrikood: 12273759) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KELK	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 908
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 477
Kokku	628 385
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	628 385
Kokku	628 385

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	316796	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