

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** 1PARTNER Kinnisvaragrupp Osühing

**registrikood:** 11015625

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10143

**telefon:** +372 6684700

**faks:** +372 6684701

**e-posti aadress:** 1partner@1partner.ee

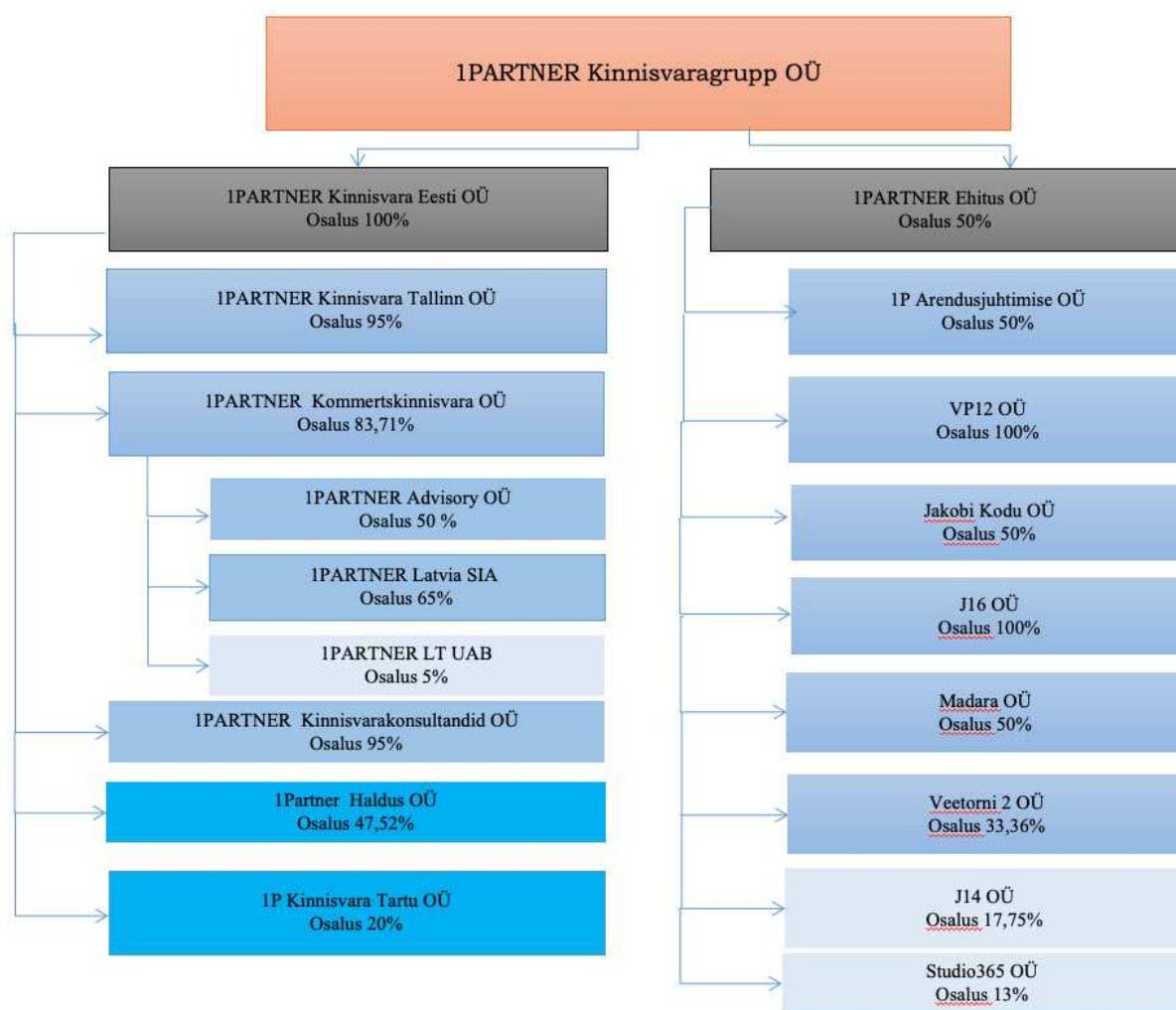
## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 7  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 7  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 8  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 9  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 11 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 11 |
| Lisa 2 Raha                                           | 13 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 14 |
| Lisa 4 Varud                                          | 15 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 15 |
| Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 15 |
| Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 16 |
| Lisa 8 Laenunõuded                                    | 17 |
| Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud                       | 18 |
| Lisa 10 Materiaalsed põhivarad                        | 19 |
| Lisa 11 Laenukohustised                               | 20 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                           | 21 |
| Lisa 13 Võlad töövõtjatele                            | 21 |
| Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 22 |
| Lisa 15 Osakapital                                    | 22 |
| Lisa 16 Müügitulu                                     | 22 |
| Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 23 |
| Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud                     | 23 |
| Lisa 19 Tööjõukulud                                   | 24 |
| Lisa 20 Tulumaks                                      | 24 |
| Lisa 21 Seotud osapooled                              | 24 |
| Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva              | 26 |
| Lisa 23 Konsolideerimata bilanss                      | 27 |
| Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 27 |
| Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 28 |
| Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 29 |
| Aruande allkirjad                                     | 30 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 31 |

## Sissejuhatus

1PARTNER Kinnisvaragrupp kontserni ettevõtted pakuvad vahendus-, hindamis-, ehitus-, haldus- ja investeringute juhtimise teenust Eestis, Lätis ja Leedus.

Seisuga 31.12.2022 1PARTNER Kinnisvaragrupi koosseisu kuuluvad:



1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis, mille põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvaraalse vahendusteenuse, hindamisteenuse, investeringute juhtimise teenuse osutamine ja kinnisvara korrashoiuteenuse osutamine ühistutele, korteriühistutele ja kaubanduskinnisvarale.

1PARTNER Ehitus OÜ ja tema tütarettevõtete põhilisteks teenusteks on ehitustööde peatöövõtt, projekteerimine, omanikujärelevalve korraldamine, vajalike ekspertiiside teostamine, personaalne projektijuhtimine, hoonestusprojektide arendus.

2022.aastal toimusid järgmised muutused kontserni koosseisus:

- 10.08.2022.a asutati sidusettevõtte 1PARTNER Advisory OÜ, millest 50% kuulub 1PARTNER Kommertskinnisvara OÜle.

## **Tulud, kulud, kasum**

Peamine majandustegevus toimus tütar- ja sidusettevõtetes 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ, 1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ, 1PARTNER Haldus OÜ ja 1PARTNER Ehitus OÜ.

2023. aasta müügitulu 14 429 tuhat eurot, millest moodustas emaettevõtjale kuuluv konsolideeritud puhaskasum 248 tuhat eurot. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ning ehituse peatöövõtuteenus.

## **Peamised finantssuhtarvud**

|                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Müügitulu (tuh.€)                             | 14 429,29   | 9 677,49    | 13 432,30   |
| Käibe kasv (+)/langus (-)                     | 49%         | -28%        | 63%         |
| Puhaskasum - emaettevõtte omanike osa (tuh €) | 248,41      | 114,11      | 624,15      |
| Puhaskasumi marginaal (%)                     | 2%          | 1%          | 5%          |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja          | 1,82        | 2,02        | 2,36        |
| ROA (%)                                       | 5%          | 3%          | 11%         |
| ROE (%)                                       | 16%         | 7%          | 31%         |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

◇ Käibe langus/tõus = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügitulu\*100

◇ Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)/ müügitulu\*100

◇ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = aruandeaasta käibevara/aruandeaasta lühiajalised kohustused

◇ ROA (%) = puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)/ varad kokku\*100

◇ ROE (%) = puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)/ omakapital kokku (emaettevõtte omanike osa) \*100

## **Dividendid ja dividendipoliitika**

Dividendide jaotamine kontserni osanikele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide väljamaksmine ettevõtte osanike poolt kinnitatakse. Dividendide väljamaksed on teostatud järgneval aruandeaastal vastavalt osanike koosoleku otsustele, eelmise majandusaasta

kohta. Investeeringisplaanide korral 1PARTNER Kinnisvaragrupp võib dividendide maksmisest loobuda.

### ***Personal***

1PARTNER Kinnisvaragrupi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 28 töötajat. 2022 aastal moodustasid ettevõtte töötajad koos sotsiaalmaksudega 906 tuhat eurot. Juhatuse koosnes majandusaastal kahest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu 2022 aastal ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

### ***Majanduskeskkond 2022.aastal***

1PARTNER Kinnisvaragrupp OÜ ei koosta iseseisvaid makro-ökonomilisi prognoose ning võtab aluseks finantsinstitutsioonide makroökonomiliseid aruandeid. Eesti majandus on seni olnud keskmisest paremas seisus. Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule jäi tarbijate reaktsioon kõrgetele hindadele tagasihoidlikuks ning tarbimine suurenes. Hoolimata kindlustunde märkimisväärselt vähenemisest olid inimesed valmis jõudsa hinnatõusuga kaasa minema, milleks andsid võimaluse pandeemiasäästud ja teisest pensionisambast välja võetud raha. Hoogne tarbimine on võimaldanud ettevõtetel kasumeid suurendada ka kiiresti kasvanud kulude keskkonnas. Eesti majanduse üldine kindlustunne on sel aastal kiiresti halvenenud. Koos kindlustunde nõrgenemisega vähenesid ettevõtete investeeringud. Osad teenuste sektori tegevusalad on pandeemia mõjudest küll kiire taastumise teinud- nagu näiteks majutus ja toitlustus, kuid sellele tuleb üha enam vastu nii sise- kui välisnõudluse nõrgenemine. Majanduslanguse tingimustes ei ole ehitussektor üldiselt puutumata jäänud. Ehitusettevõtete hinnangul on tellimuste maht vähenenud, samas kui töötajapuuduse probleem on aasta alguse tipust veidi leevenenud, kuid siiski püsib. Ehitushinda on sel aastal peamiselt vedanud kallinenud ehitusmaterjalid, mille hinnakasvu tipp jäi esimesse kvartalis. See kõik on ehitamise hinda muutnud tunduvalt kallimaks, mis väheneva nõudluse puhul mõjutab tõenäoliselt ka ehitusettevõtete kasumlikkust. Euroopa Keskpank on aasta jooksul astmeliselt tõstnud rahapoliitilisi intressimäärasid. Seetõttu kallinevad laenu pangaklientide jaoks üha enam. Euribor kergitab laenuhinda inimeste ja ettevõtete jaoks, jahutades seeläbi majandust ning ennekõike tööstuskaupade ja teenuste hinnakasvu. Senisest kõrgem laenuintress on suuremas määras tarbija- ja varahindade kasvuga Eestis ning aitab maandada ülekuumenemise ohtu kinnisvarasektoris. (Allikas: Eesti Pank, Swedbank AS).

### ***Riskide juhtimine***

Olulisemateks riskideks on äririsk, tururisk, tegevusrisk ja finantsrisk (krediidirisk, likviidsusrisk ja juriidiline risk). Sesoonsusel ja tsüklilisusel puudub oluline mõju 1PARTNER Kinnisvaragrupi tegevusele aasta lõikes.

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksekäitumist ning lepingus eelistatakse lühemat maksetähtaega. Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest

rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Võetud laenude intress on fikseeritud, mis ei oma seost turul toimuvaga.

Kontserni likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Lisaks lühiajalistele käibevahenditele kasutab Kontserni ettevõtte rahavoogude juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitdiasutustelt võetud arvelduskrediiti, mis on aasta lõpus seisuga 100% kasutusele võtmata.

### **Tegevusega kaasnevad olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud**

Kuna maailm taastub tasapisi COVID-19 pandeemia põhjustatud häiretest, jälgib juhtkond jätkuvalt olukorda. Seni ei ole need 1PARTNER Kinnisvaragrupi tegevust märkimisväärselt mõjutanud. Raamatupidamise aastaaruanne ei hõlma korrigeerimisi, mis võivad olla vajalikud juhul, kui ettevõtte ei realiseeri valitseva olukorra tõttu oma vara koguväärtust ega täida tavapärase äritegevuse käigus oma kohustusi.

Võttes arvesse COVID-19 pandeemiaga seotud arengusuundi, on juhtkond seisukohal, et puuduvad olulised ebakindlust põhjustavad asjaolud, mis võiksid seada kahtluse alla ettevõtte võime jätkata tegevust osutatud kuupäeva seisuga.

### **Kinnisvaraturg 2022.aastal**

2022 aasta esimeses pooles oli kinnisvaraturg üliaktiivne. Hinnakasv aasta baasil oli esimesel poolaastal üle 20%. Alates suvest kinnisvaraturg rahunes ning hinnakasv pidurdus. Aasta viimases kvartalis oli kinnisvaraturg loid ning kinnisvara hinnad hakkasid langema. Aasta lõpuks langesid hinnad suvise tipuga võrreldes ca 10%.

### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

1PARTNER Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks 2023. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides. Tütarettevõtete eesmärgiks 2023. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu ja teenuse kvaliteedi abil. 2023. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute aladega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevarad                                                               |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 701 931          | 851 307          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 2 908 551        | 1 000 132        | 3,5,8   |
| Varud                                                                    | 178 830          | 6 404            | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>3 789 312</b> | <b>1 857 843</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 142 038          | 145 872          | 6,7     |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 1 728            | 894              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 756 000          | 1 666 341        | 3,8     |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 89 324           | 90 626           | 9       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 25 650           | 15 098           | 10      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>1 014 740</b> | <b>1 918 831</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>4 804 052</b> | <b>3 776 674</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustised                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 50 000           | 0                | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 959 800        | 917 801          | 12,13   |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>2 009 800</b> | <b>917 801</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 350 000          | 400 000          | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 144 585          | 127 769          | 12      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>494 585</b>   | <b>527 769</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>2 504 385</b> | <b>1 445 570</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 3 000            | 3 000            | 15      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 300              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 1 280 595        | 1 602 801        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 248 405          | 114 109          |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>1 532 300</b> | <b>1 720 166</b> |         |
| Vähemusosalus                                                            | 767 367          | 610 938          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>2 299 667</b> | <b>2 331 104</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>4 804 052</b> | <b>3 776 674</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                                | 14 429 289     | 9 677 491      | 16      |
| Muud äritulud                                            | 60 795         | 10 526         |         |
| Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus     | 0              | -138 627       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -12 168 747    | -7 869 077     | 17      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -843 004       | -732 403       | 18      |
| Tööjõukulud                                              | -906 583       | -732 308       | 19      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -15 744        | -5 826         |         |
| Olulised käibevara allahindlused                         | -21 015        | 0              |         |
| Muud ärikulud                                            | -21 772        | -151 118       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>513 219</b> | <b>58 658</b>  |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                        | 6 016          | 50 557         |         |
| Intressitulud                                            | 77 672         | 84 853         |         |
| Intressikulud                                            | -56 016        | -37 443        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 179            | -455           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>541 070</b> | <b>156 170</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -89 737        | -73 887        | 20      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>451 333</b> | <b>82 283</b>  |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 248 405        | 114 109        |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 202 928        | -31 827        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2022            | 2021              | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                 |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 513 219         | 58 658            |         |
| Korrigeerimised                                            |                 |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 16 246          | 5 826             | 10,9    |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | 0               | -107              |         |
| Muud korrigeerimised                                       | 25 269          | -380 468          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>41 515</b>   | <b>-374 749</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | -1 374 111      | -51 672           |         |
| Varude muutus                                              | -172 425        | 433 002           |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | 1 038 767       | -384 478          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>46 965</b>   | <b>-319 239</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                 |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -23 717         | -11 511           |         |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 0               | 850               |         |
| Laekunud tütarettevõtjate müügist                          | 0               | 1 565             |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                        | -1 046          | -4 320            |         |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel            | -834            | -444              |         |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist              | 0               | -150              |         |
| Antud laenud                                               | -249 100        | -1 757 050        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 643 845         | 1 048 676         |         |
| Laekunud intressid                                         | 35 675          | 249 337           |         |
| Laekunud dividendid                                        | 0               | 7 272             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>404 823</b>  | <b>-465 775</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                 |                   |         |
| Saadud laenud                                              | 90 000          | 480 000           |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -90 000         | -150 000          |         |
| Makstud intressid                                          | -35 967         | -17 988           |         |
| Makstud dividendid                                         | -475 461        | -493 423          |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                 | -89 737         | -73 887           |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                   | 1               | 274               |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-601 164</b> | <b>-255 024</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>-149 376</b> | <b>-1 040 038</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 851 307         | 1 891 345         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>-149 376</b> | <b>-1 040 038</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 701 931         | 851 307           | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |                                                             |                              |                             |               | Kokku     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------|
|                                   | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Vähemusosalus |           |
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |           |
| 31.12.2020                        | 3 000                                                       | 256                          | 2 027 264                   | 638 819       | 2 669 339 |
| Korrigeeritud saldo<br>31.12.2020 | 3 000                                                       | 256                          | 2 027 264                   | 638 819       | 2 669 339 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)    |                                                             |                              | 114 108                     | -31 827       | 82 281    |
| Väljakuulutatud<br>dividendid     |                                                             |                              | -326 025                    | -76 000       | -402 025  |
| Muud muutused<br>omakapitalis     |                                                             | 0                            | -98 437                     | 79 946        | -18 491   |
| 31.12.2021                        | 3 000                                                       | 256                          | 1 716 910                   | 610 938       | 2 331 104 |
| Korrigeeritud saldo<br>31.12.2021 | 3 000                                                       | 256                          | 1 716 910                   | 610 938       | 2 331 104 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)    |                                                             |                              | 248 405                     | 202 929       | 451 334   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid     |                                                             |                              | -432 442                    | -46 500       | -478 942  |
| Muud muutused<br>omakapitalis     |                                                             | 44                           | -3 873                      | 0             | -3 829    |
| 31.12.2022                        | 3 000                                                       | 300                          | 1 529 000                   | 767 367       | 2 299 667 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Arvestuspõhimõtete esitusviisi muutmise tulemusena erinevad 2022. a aruandes esitatud 2021. a võrdlusandmed 2021. a aruandes esitatud andmetest.

On muudetud algsaldod ridadel, mille loetelu on toodud allpool:

| Lisarea nimetus      | 31.12.2021 | Muutus   | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|----------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed | 513 186    | 357 655  | 870 841    |
| Varud                | 364 059    | -357 655 | 6 404      |

#### Konsolideeritud aruande koostamine

2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ, 1Partner Ehitus OÜ, 1Partner Kommertsinnisvara OÜ, 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ, VP12 OÜ, J16 OÜ, 1Partner Kinnisvarakonsultandid OÜ ja 1Partner Latvia SIA ning sidusettevõtete 1P Kinnisvara Tartu OÜ, 1Partner Haldus OÜ, 1P Arendusjuhtimise OÜ, Jakobi Kodu OÜ, Madara 1 OÜ ja 1Partner Advisory OÜ finantsnäitajad.

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud ridarealt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtete soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt korrigeeritud ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtete varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

**Nõuded ja ettemaksed**

Nõuete 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.

**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.

**Varud**

Varudes kajastatakse tehtud ettemaksud varude eest.

**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.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 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 tootlikkust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimise tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehase eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimised aruandeperioodi kuludes.

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 kasulikule 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.

Amortisatsiooni arvvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldavatest kasulikest eluigadest.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi        | Kasulik eluiga |
|----------------------------|----------------|
| Transpordivahendid         | 3-5 aastat     |
| Arvutid ja arvutisüsteemid | 1-3 aastat     |
| muu materiaalne põhivara   | 1-3 aastat     |

**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.

**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 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.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80.

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

### Seotud osapooled

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ loeb seotud osapoolteks:

- \* omanikke (s.h. emaettevõtte omanikud);
- \* teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- \* tegev - ja kõrgemat juhtkonda;
- \* eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

### Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil – korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringute ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

#### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2022 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 majandustulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kassa             | 14 076         | 27 807         |
| Arvelduskonto     | 687 855        | 823 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>701 931</b> | <b>851 307</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 779 044          | 779 044                           | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 800 059          | 800 059                           | 0                   |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -21 015          | -21 015                           | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 13 007           | 13 007                            | 0                   | 5       |
| Laenunõuded                        | 1 530 819        | 774 819                           | 756 000             | 8       |
| Muud nõuded                        | 1 303 637        | 1 303 637                         | 0                   |         |
| Intressinõuded                     | 237 275          | 237 275                           | 0                   |         |
| Dividendinõuded                    | 0                | 0                                 | 0                   |         |
| Viitlaekumised                     | 1 066 362        | 1 066 362                         | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 38 044           | 38 044                            | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 13 736           | 13 736                            | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 24 308           | 24 308                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 664 551</b> | <b>2 908 551</b>                  | <b>756 000</b>      |         |

|                                    | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 112 700          | 112 700                           | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 112 700          | 112 700                           | 0                   |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | 0                | 0                                 | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 015            | 3 015                             | 0                   | 5       |
| Laenunõuded                        | 1 996 561        | 330 220                           | 1 666 341           | 8       |
| Muud nõuded                        | 537 939          | 537 939                           | 0                   |         |
| Intressinõuded                     | 147 566          | 147 566                           | 0                   |         |
| Dividendinõuded                    | 7 272            | 7 272                             | 0                   |         |
| Viitlaekumised                     | 383 101          | 383 101                           | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 16 258           | 16 258                            | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 12 235           | 12 235                            | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 4 023            | 4 023                             | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 666 473</b> | <b>1 000 132</b>                  | <b>1 666 341</b>    |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------|------------|------------|
| Ettemaksed varude eest | 178 830    | 6 404      |
| Kokku varud            | 178 830    | 6 404      |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022    |               | 31.12.2021   |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 58            | 0             | 0            | 0             |
| Käibemaks                                     | 7 997         | 18 661        | 57           | 59 169        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 10 391        | 0            | 9 467         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0             | 215           | 0            | 2 619         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 18 288        | 0            | 17 804        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 908           | 0            | 818           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 1 326         | 0            | 1 228         |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0             | 0             | 0            | 732           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 4 952         |               | 2 958        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>13 007</b> | <b>49 789</b> | <b>3 015</b> | <b>91 837</b> |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                                    |            |                              |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus             | Asukohamaa | Põhitegevusala               | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                                    |            |                              | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 11027723                                               | 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ       | Eesti      | Kinnisvarabüroo tegevus      | 100              | 100        |
| 11036461                                               | 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ     | Eesti      | Kinnisvarabüroo tegevus      | 95               | 95         |
| 12138519                                               | 1Partner Kommertskinnisvara OÜ     | Eesti      | Kinnisvarabüroo tegevus      | 83.71            | 83.71      |
| 11226150                                               | 1Partner Ehitus OÜ                 | Eesti      | Kinnisvarabüroo tegevus      | 50               | 50         |
| 14569258                                               | VP12 OÜ                            | Eesti      | Ehitustööde peatöövõtt       | 50               | 50         |
| 16056729                                               | J16 OÜ                             | Eesti      | Hoonete ja üürimajade haldus | 50               | 50         |
| 40203303610                                            | 1Partner Latvia                    | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus  | 54.41            | 54.41      |
| 16618713                                               | 1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ | Eesti      | Hoonete ja üürimajade haldus | 0                | 100        |

| Omandatud osalused                 |                     |                    |                                  |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus             | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| 1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ | 100                 | 22.11.2022         | 2 500                            |

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ on asutatud 20.04.2004. Tütarettevõtte eesmärgiks on koondada tütarettevõtteid Eestis.

1PARTNER Ehitus OÜ loodi 06.03.2006. Tütarettevõtte on spetsialiseerunud ehituse peatöövõtu teenuse osutamisele.

1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ loodi 14.05.2004 ning tütarettevõtte on spetsialiseerunud elamispindade vahendamisele ning kommerts- ja elamispindade hindamisele.

1PARTNER Kommertsinnisvara OÜ loodi 26.07.2011 ning tütarettevõtte on spetsialiseerunud äripindade vahendamisele.

VP12 OÜ on loodud 18.09.2018 ning tütarettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük.

J16 OÜ on loodud 18.08.2020 ning tütarettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük.

1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ on loodud 22.11.2022, mille põhitegevusalaks on kinnisvaraala tegevus.

Tütarettevõtete kajastamine konsolideerimata aruannetes toimub soetusmaksumuse meetodil.

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                              |                    |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------|--------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala               | Osaluse määrad (%) |            |
|                                                        |                        |            |                              | 31.12.2021         | 31.12.2022 |
| 12273759                                               | 1P Kinnisvara Tartu OÜ | Eesti      | Kinnisvarabüroo tegevus      | 20                 | 20         |
| 14044863                                               | 1Partner Haldus OÜ     | Eesti      | Hoonete ja üürimajade haldus | 47.52              | 47.52      |
| 12819136                                               | 1P Arendusjuhtimise OÜ | Eesti      | Hoonestusprojektide arendus  | 25                 | 25         |
| 14741094                                               | Jakobi Kodu OÜ         | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük  | 25                 | 25         |
| 16196945                                               | Madara 1 OÜ            | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük  | 25                 | 25         |
| 16550872                                               | 1Partner Advisory OÜ   | Eesti      | Kinnisvaraala tegevus        | 0                  | 41.86      |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |      |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2021 | Omandamine | Müük | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2022 |
| 1P Kinnisvara Tartu OÜ                                         | 126 249    | 0          | 0    | -7 272     | 24 476                                 | 0             | 143 453    |
| 1Partner Haldus OÜ                                             | 11 172     | 0          | 0    | 0          | -5 783                                 | 0             | 5 389      |
| 1P Arendusjuhtimise OÜ                                         | -1 508     | 0          | 0    | 0          | -498                                   | 0             | -2 006     |
| Jakobi Kodu OÜ                                                 | 7 880      | 0          | 0    | 0          | -7 857                                 | 0             | 23         |
| Madara 1 OÜ                                                    | -1 748     | 0          | 0    | 0          | -4 924                                 | 0             | -6 672     |
| 1Partner Advisory OÜ                                           | 0          | 1 046      | 0    | 0          | 805                                    | 0             | 1 851      |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 142 045    | 1 046      | 0    | -7 272     | 6 219                                  | 0             | 142 038    |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| 1Partner Advisory OÜ   | 41.86               | 10.08.2022         | 1 046                            |

## Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

|                     | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg      | Lisa nr   |
|---------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|------------------|-----------|
|                     |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |                  |           |
| Pikaajalised laenud | 1 530 819        | 774 819                           | 756 000             | 2-8%         | EUR         | 2023-2027        | 21        |
| <b>Laenunõuded</b>  | <b>1 530 819</b> | <b>774 819</b>                    | <b>756 000</b>      | <b>2-8%</b>  | <b>EUR</b>  | <b>2023-2027</b> | <b>21</b> |
|                     |                  |                                   |                     |              |             |                  |           |
|                     | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg      | Lisa nr   |
|                     |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |                  |           |
| Pikaajalised laenud | 1 996 561        | 330 220                           | 1 666 341           | 2-8%         | EUR         | 2022-2027        |           |
| <b>Laenunõuded</b>  | <b>1 996 561</b> | <b>330 220</b>                    | <b>1 666 341</b>    | <b>2-8%</b>  | <b>EUR</b>  | <b>2022-2027</b> | <b>21</b> |

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |        |
|------------------------|----------|--------|
|                        | Ehitised | Kokku  |
| <b>31.12.2020</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 0        | 0      |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0      |
|                        |          |        |
| Ümberliigitamised      | 90 626   | 90 626 |
|                        |          |        |
| <b>31.12.2021</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 90 626   | 90 626 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 90 626   | 90 626 |
|                        |          |        |
| Amortisatsioonikulu    | -3 080   | -3 080 |
| Muud muutused          | 1 778    | 1 778  |
|                        |          |        |
| <b>31.12.2022</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 92 404   | 92 404 |
| Akumuleeritud kulum    | -3 080   | -3 080 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 89 324   | 89 324 |

|                                                 | 2022   | 2021 |
|-------------------------------------------------|--------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 10 200 | 850  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 2 771  | 246  |

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                      |                    |                            |                    |                             | Kokku   |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                                      | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2020</b>                    |                    |                            |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus                       | 24 575             | 69 610                     | 94 185             | 5 165                       | 99 350  |
| Akumuleeritud kulum                  | -10 972            | -62 057                    | -73 029            | -5 165                      | -78 194 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 13 603             | 7 553                      | 21 156             | 0                           | 21 156  |
|                                      |                    |                            |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused                  | 0                  | 10 350                     | 10 350             | 1 160                       | 11 510  |
| Muud ostud ja parendused             | 0                  | 10 350                     | 10 350             | 1 160                       | 11 510  |
| Amortisatsioonikulu                  | -1 625             | -4 944                     | -6 569             | 0                           | -6 569  |
| Muud muutused                        | -9 811             | -1 188                     | -10 999            | 0                           | -10 999 |
|                                      |                    |                            |                    |                             |         |
| <b>31.12.2021</b>                    |                    |                            |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus                       | 6 500              | 73 320                     | 79 820             | 6 325                       | 86 145  |
| Akumuleeritud kulum                  | -4 333             | -61 549                    | -65 882            | -5 165                      | -71 047 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 2 167              | 11 771                     | 13 938             | 1 160                       | 15 098  |
|                                      |                    |                            |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused                  | 2 512              | 21 206                     | 23 718             | 0                           | 23 718  |
| Amortisatsioonikulu                  | -2 358             | -9 858                     | -12 216            | -449                        | -12 665 |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0                  | -501                       | -501               | 0                           | -501    |
|                                      |                    |                            |                    |                             |         |
| <b>31.12.2022</b>                    |                    |                            |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus                       | 9 012              | 83 504                     | 92 516             | 6 325                       | 98 841  |
| Akumuleeritud kulum                  | -6 691             | -60 886                    | -67 577            | -5 614                      | -73 191 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | 2 321              | 22 618                     | 24 939             | 711                         | 25 650  |

## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr   |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-----------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |           |
| Pikaajalised laenud              |                |                                  |                     |             |              |             |             |           |
| Pikaajaline laen                 | 400 000        | 50 000                           | 350 000             |             | 5%           | EUR         | 2023-2024   | 21        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 400 000        | 50 000                           | 350 000             |             |              |             |             | 21        |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>400 000</b> | <b>50 000</b>                    | <b>350 000</b>      |             |              |             |             | <b>21</b> |

|                                      | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr   |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-----------|
|                                      |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |           |
| Pikaajalised võlakirjad              |                |                                  |                     |             |              |             |             |           |
| Pikaajaline laen                     | 200 000        | 0                                | 200 000             |             | 1-5%         | EUR         | 2023-2024   | 21        |
| Pikaajaline laen                     | 200 000        | 0                                | 200 000             |             | 1-5%         | EUR         | 2023-2024   | 21        |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 400 000        | 0                                | 400 000             |             |              |             |             |           |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | 0              | 0                                | 0                   |             |              |             |             |           |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>400 000</b> | <b>0</b>                         | <b>400 000</b>      |             |              |             |             | <b>21</b> |

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on 1PARTNER Ehitus OÜ sõlminud kommertspandilepingut summas 1 000 000 EUR. 1PARTNER Ehitus OÜ-l on sõlmitud arvelduskrediiti leping summas 80 000 EUR. Seisuga 31.12.2022 kasutatud 0 EUR.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 1 016 074        | 1 016 074                         | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 96 921           | 96 921                            | 0                   | 13      |
| Maksuvõlad                       | 49 789           | 49 789                            | 0                   | 5       |
| Muud võlad                       | 271 279          | 271 279                           | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 32 478           | 32 478                            | 0                   |         |
| Dividendivõlad                   | 22 551           | 22 551                            | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 216 250          | 216 250                           | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 98 824           | 98 824                            | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 98 824           | 98 824                            | 0                   |         |
| Garantii summad                  | 571 498          | 426 913                           | 144 585             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 104 385</b> | <b>1 959 800</b>                  | <b>144 585</b>      |         |

|                                  | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 339 475          | 339 475                           | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 86 600           | 86 600                            | 0                   | 13      |
| Maksuvõlad                       | 91 837           | 91 837                            | 0                   | 5       |
| Muud võlad                       | 109 238          | 109 238                           | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 12 429           | 12 429                            | 0                   |         |
| Dividendivõlad                   | 19 270           | 19 270                            | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 77 539           | 77 539                            | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 37 950           | 37 950                            | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 37 950           | 37 950                            | 0                   |         |
| Garantii summad                  | 380 470          | 252 701                           | 127 769             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 045 570</b> | <b>917 801</b>                    | <b>127 769</b>      |         |

## Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustis              | 62 534        | 59 975        |
| Puhkusetasude kohustis          | 34 387        | 26 625        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>96 921</b> | <b>86 600</b> |

## Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 223 200        | 1 373 528        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 305 800          | 343 382          |
| Ehitusaegne garantii tellijale              | 1 186 211        | 216 242          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 715 211</b> | <b>1 933 152</b> |
| Tingimuslikud varad                         |                  |                  |
| Alltöövõtja poolt esitatud garantikirjad    | 88 536           | 106 116          |
| <b>Kokku tingimuslikud varad</b>            | <b>88 536</b>    | <b>106 116</b>   |

1PARTNER Ehitus OÜ on ostanud finantsinstitutsioonidelt ehitusaegsed garantiid tellijale tagamaks ettevõtte kohustusi kolmandate osapoolte ees. Antud summad kujutavad kolmandate isikute maksimaalset nõudeõiguse ulatust ettevõtte vastu juhul, kui ettevõtte ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Juhtkonna hinnangul on nende garantiidega seoses täiendavate oluliste kulutuste tekkimine ebatõenäoline.

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 000      | 3 000      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022              | 2021             |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                  |
| Eesti                                       | 14 429 289        | 9 652 566        |
| Läti                                        | 0                 | 24 925           |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>14 429 289</b> | <b>9 677 491</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>14 429 289</b> | <b>9 677 491</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                  |
| Tulud vahendustegevusest                    | 2 454 267         | 2 301 799        |
| Tulu hindamisest                            | 469 468           | 408 289          |
| Ehituse peatöövõtt                          | 11 305 869        | 5 744 521        |
| Haldusteenus ja edasimüüdnud kaubad         | 53 400            | 56 792           |
| Kinnisvara rent                             | 12 679            | 0                |
| Kinnisvara arendus                          | 0                 | 1 062 023        |
| Muud tulud                                  | 133 606           | 104 067          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>14 429 289</b> | <b>9 677 491</b> |

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2022              | 2021             |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 1 293 736         | 1 417 329        |
| Alltöövõtutööd                                   | 7 609 288         | 3 700 504        |
| Vahendusteenuse tasud                            | 1 363 530         | 1 381 194        |
| Hindamisteenuse tasud                            | 290 411           | 229 453          |
| Reklaam ja trükised                              | 98 251            | 122 761          |
| Projektijuhtimisteenus                           | 35 785            | 36 292           |
| Projekteerimine                                  | 393 464           | 301 646          |
| Ehitusplatsi korraldus- ja üldkulud              | 767 764           | 485 815          |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 29 644            | 614              |
| Muud vahendustegevusega otsekulud                | 224 582           | 105 115          |
| Muud hindamisteenuse otsekulud                   | 21 008            | 26 284           |
| Garantiitööd                                     | 23 065            | 29 944           |
| Muud                                             | 18 219            | 32 126           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>12 168 747</b> | <b>7 869 077</b> |

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                           | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                               | 72 497         | 38 650         |
| Mitmesugused bürookulud                   | 72 609         | 72 338         |
| Koolituskulud                             | 46 557         | 37 962         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 1 560          | 9 379          |
| Reklaamikulud                             | 172 365        | 148 890        |
| Sidekulud                                 | 24 705         | 20 672         |
| Muud autokulud                            | 41 723         | 33 851         |
| Juhtimisteenus                            | 105 359        | 69 611         |
| Parkimine                                 | 32 645         | 29 309         |
| Kommunaalkulud                            | 26 823         | 16 135         |
| Arvuti- ja kontoritehnika hooldus         | 14 330         | 21 813         |
| Arvuti- ja kontoritehnika                 | 19 434         | 20 368         |
| Juriidilised kulud                        | 48 794         | 40 333         |
| Muud                                      | 163 603        | 173 092        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>843 004</b> | <b>732 403</b> |

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                       | 680 970        | 549 072        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 225 613        | 183 236        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>906 583</b> | <b>732 308</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 28             | 25             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 28             | 25             |

## Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2022              |               |                       | 2021              |               |                       |
|----------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Edasilükatud tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks      | Edasilükatud tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 432 442           | 89 737        | 0                     | 395 923           | 73 887        | 0                     |
| Eesti                      | 432 442           | 89 737        | 0                     | 395 923           | 73 887        | 0                     |
| <b>Kokku</b>               | <b>432 442</b>    | <b>89 737</b> | <b>0</b>              | <b>395 923</b>    | <b>73 887</b> | <b>0</b>              |

Tulumaksu kulu on seotud jaotatud kasumilt arvestatud dividendide väljamaksega.

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                  |                  |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 1 155 785        | 702 315          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 425 208          | 1 454 595        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>1 580 993</b> | <b>2 156 910</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 50 000           | 0                |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>50 000</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |                  |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 105 222          | 0                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 51 761           | 19 436           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>156 983</b>   | <b>19 436</b>    |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 883 579        | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>883 579</b> | <b>0</b>       |
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 350 000        | 400 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>350 000</b> | <b>400 000</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020       | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 0                | 925 700          | -480 200                   | 648 041          | 34 365                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 010 467        | 1 139 479        | -833 606                   | 1 316 340        | 46 763                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>1 010 467</b> | <b>2 065 179</b> | <b>-1 313 806</b>          | <b>1 964 381</b> | <b>81 128</b>               |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 648 041          | 20 000         | 46 500                     | 621 540          | 30 270                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 316 340        | 192 100        | 624 861                    | 883 579          | 85 160                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>1 964 381</b> | <b>212 100</b> | <b>671 361</b>             | <b>1 505 119</b> | <b>115 430</b>              |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020    | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 50 000        | 465 000        | -115 000                    | 400 000        | 7 274                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>50 000</b> | <b>465 000</b> | <b>-115 000</b>             | <b>400 000</b> | <b>7 274</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 400 000        | 90 000        | 90 000                      | 40 000        | 20 962                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>400 000</b> | <b>90 000</b> | <b>90 000</b>               | <b>40 000</b> | <b>20 962</b>               |

| MÜÜDUD                                                                                                                                                  | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                                         | Teenused         | Teenused         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 2 735 447        | 1 633 516        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 1 470 270        | 1 596 123        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 12 450           | 0                |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                                                     | <b>4 218 167</b> | <b>3 229 639</b> |

| OSTETUD                                                                                                                                                 | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                         | Teenused       | Teenused       |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 31 357         | 210            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 549 476        | 590 191        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 45 771         | 34 408         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                    | <b>626 604</b> | <b>624 809</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 127 402     | 98 136      |

## Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

31. detsembri aruandekuupäeva ja kinnitamise kuupäeva vahel ei ole toimunud korrigeerivaid ega olulisi mittekorrigeerivaid sündmusi.

## Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 72            | 102           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 21 982        | 25 579        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>22 054</b> | <b>25 681</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 5 752         | 5 752         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 752</b>  | <b>5 752</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>27 806</b> | <b>31 433</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 21 982        | 18 306        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>21 982</b> | <b>18 306</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>21 982</b> | <b>18 306</b> |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000         | 3 000         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 300           | 256           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -422 616      | -322 200      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 425 140       | 332 071       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 824</b>  | <b>13 127</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>27 806</b> | <b>31 433</b> |

## Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 3 360          | 7 170          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 389         | -8 394         |
| Muud ärikulud                               | -1             | -2             |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-30</b>     | <b>-1 226</b>  |
| Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt   | 425 170        | 333 297        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>425 140</b> | <b>332 071</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>425 140</b> | <b>332 071</b> |

## Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                   | 2022            | 2021            |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                            |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                 | -30             | -1 226          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 0               | 1 200           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               | <b>-30</b>      | <b>-26</b>      |
| Rahavood investeerimistegevusest                  |                 |                 |
| Laekunud dividendid                               | 428 766         | 411 114         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     | <b>428 766</b>  | <b>411 114</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                 |                 |                 |
| Makstud dividendid                                | -428 766        | -411 114        |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest         | 0               | -1              |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | <b>-428 766</b> | <b>-411 115</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                             | <b>-30</b>      | <b>-27</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses        | 102             | 129             |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          | <b>-30</b>      | <b>-27</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus          | 72              | 102             |

## Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>31.12.2020</b>                                                                                    | 3 000                       | 256                          | 3 825                       | 7 081            |
| <b>Korrigeeritud<br/>saldo 31.12.2020</b>                                                            | 3 000                       | 256                          | 3 825                       | 7 081            |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 332 071                     | 332 071          |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                             |                              | -326 025                    | -326 025         |
| <b>31.12.2021</b>                                                                                    | 3 000                       | 256                          | 9 871                       | 13 127           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              | -5 752                      | -5 752           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              | 1 712 791                   | 1 712 791        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2021</b>                                  | <b>3 000</b>                | <b>256</b>                   | <b>1 716 910</b>            | <b>1 720 166</b> |
| <b>Korrigeeritud<br/>saldo 31.12.2021</b>                                                            | 3 000                       | 256                          | 9 871                       | 13 127           |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 425 139                     | 425 139          |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                             |                              | -432 442                    | -432 442         |
| Muud muutused<br>omakapitalis                                                                        |                             | 44                           | -44                         | 0                |
| <b>31.12.2022</b>                                                                                    | 3 000                       | 300                          | 2 524                       | 5 824            |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              | -5 752                      | -5 752           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              | 1 532 228                   | 1 532 228        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2022</b>                                  | <b>3 000</b>                | <b>300</b>                   | <b>1 529 000</b>            | <b>1 532 300</b> |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.07.2023

**1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing (registrikood: 11015625) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TANEL TARUM        | Juhatuse liige     | 06.07.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

1PARTNER Kinnisvaragrupp Osühing osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud 1PARTNER Kinnisvaragrupp Osühing ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

## Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Svetlana Žurkina

Vandeaudiitori number 356

Osaühing Audit & Business Advice

Audiitorettevõtja tegevusloa number 24

Pronksi tn 5-2, Tallinn, Harju maakond, 10124

07.07.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing (registrikood: 11015625) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SVETLANA ŽURKINA   | Vandeaudiitor      | 07.07.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 280 595        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 248 405          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 529 000</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 80 000           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 449 000        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 529 000</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 280 595        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 248 405          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 529 000</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 80 000           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 449 000        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 529 000</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 3360            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tanel Tarum    | 37608130325                               | Eesti             | 1500 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Martin Vahter  | 37406125216                               | Eesti             | 1500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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