

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: 1PARTNER Kinnisvaragrupp Osühing

registrikood: 11015625

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rävala pst 3

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6684700

faks: +372 6684701

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

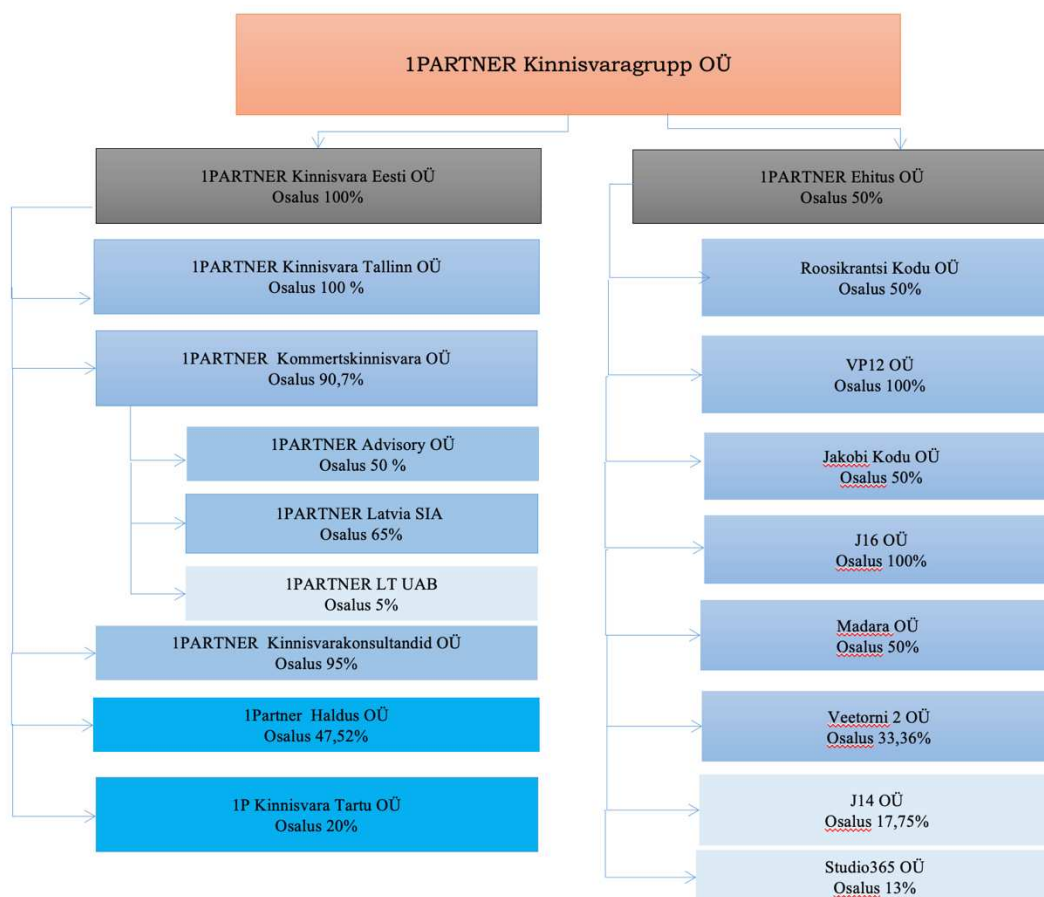
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Varud	16
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 8 Laenunõuded	18
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 11 Laenukohustised	21
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 15 Osakapital	23
Lisa 16 Müügitulu	23
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 19 Tööjõukulud	25
Lisa 20 Tulumaks	25
Lisa 21 Seotud osapooled	25
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	28
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeaudiitori aruanne	32

Sissejuhatus

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

Seisuga 31.12.2023 1PARTNER Kinnisvaragrupi koosseisu kuuluvad:



1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis, mille põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvaraalase vahendusteenuse, hindamisteenuse, investeeringute 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.

2023.aastal toimusid järgmised muutused kontserni koosseisus:

- 17.05.2023.a suurendati osalust 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ-s 5% võrra, millest kogu osalus suurenes kuni 100%ni.
- 11.01.2023.a müüdi 5% osaluse 1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ-s, millest vähenes osalus kuni 95%ni.
- 02.11.2023.a suurendati 7% võrra 1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ-s, millest suurenes kogu osalus kuni 90,7%ni.

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 18 095 tuhat eurot, millest moodustas emaettevõtjale kuuluv konsolideeritud puhaskasum 101,46 tuhat eurot. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ning ehituse peatöövõtuteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022	2021
Müügitulu (tuh.€)	18 095,20	14 429,29	9 677,49
Käibe kasv (+)/langus (-)	25%	49%	-28%
Puhaskasum - emaettevõtte omanike osa (tuh €)	101,47	248,41	114,11
Puhaskasumi marginaal (%)	1%	2%	1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,73	1,82	2,02
ROA (%)	2%	5%	3%
ROE (%)	7%	16%	7%

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. Investeerimisplaanide korral 1PARTNER Kinnisvaragrupp võib dividendide maksmisest loobuda.

Personal

1PARTNER Kinnisvaragrupi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 25 töötajat. 2023 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 851 tuhat eurot. Juhatuse koosnes majandusaastal kahest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu 2023 aastal ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Majanduskeskkond 2023.aastal

1PARTNER Kinnisvaragrupp OÜ ei koosta iseseisvaid makro-ökonomilisi prognoose ning võtab aluseks finantsinstitutsioonide makroökonomiliseid aruandeid.

Eesti majandus on praeguseks kahanenud kaks järjestikust aastat ja sellega on praegune langusepisood olnud varasematega võrreldes pikem ja vinduvam. Eesti SKP kahanes 2023. aasta kokkuvõttes 3%. Majanduslanguse taga on eeskätt energeetika, töötlev tööstus ning veondus ja laondus, mis andsid 2021. aasta SKPst alla veerandi. Kõige enam on SKP langust mõjutanud energeetikasektor koos mäetööstusega. Pika languse on tinginud kuhjunud ja üksteist võimendanud takistused, mis praegu aga kas juba on leevenenud või lähiajal suure tõenäosusega järele annavad. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete odavnemine ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgetasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, vahetuskursi soodsamaks muutumine, inflatsiooni aeglustumine ning oodatav intressimäära alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste reaalsissetulek, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Majanduse kasvule pöördumist soodustab mh tööturu hea vastupanuvõime senistele majandusraskustele tänu sellele, et suur hõivatute hulk ja madal töötus võimaldavad tarbimisvõimaluste taastumisel jaguneda ühiskonnas ühtlasemalt. Kuigi ebakindlus ja määramatus tuleviku suhtes on kogu regioonis eelkõige geopoliitilistest probleemide tõttu

endiselt küllaltki suur, on üha enam märke majanduslike jõujoonte stabiliseerumisest, mis loovad vundamendi majandusaktiivsuse edasiseks tõusuks. Lisaks nõudluse suurenemisele koduturul kasvab inimeste ostujõud ja nõudlus ka välisturgudel, parandades tugevalt kannatada saanud ekspordivõimalusi. Euroopa Keskpanka viimase prognoosi järgi püsib euroala majanduse seis sel aastal siiski veel habras ja kasv aeglane, kuid taastumine tugevneb järgmistel aastatel. (*Allikas: Eesti Pank*)

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.

Tegevusega kaasnevad olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

COVID-19 pandeemia mõjud arendusteenusele jäid mõõdukateks. Majanduslik ebakindlus ja Venemaa algatatud sõda muudavad kinnisvaraostjaid ettevaatlikumaks ning mõjutavad kinnisvarahinda.

Kinnisvaraturg 2023.aastal

Kinnisvarasektor on viimaste aastate heitlikus majanduskeskkonnas püsinud üllatavalt tugevana. Kuigi intressikulud, mis on kinnisvaraettevõtete peamine kulukoht, on järsult kasvanud, ei ole selle mõjul siiani pöörust tormi tekkinud, sest suur osa ettevõtetest on laenu võtnud pigem mõõdukalt. Ka viimase kümne aastaga turul välja kujunenud 40–50% omafinantseeringu osakaal on sektorit seni halvemast säästnud. Küll aga on kinnisvaraturu aktiivsus olnud langustrendis juba 2022. aasta kevadest. Seda on mõjutanud nii Venemaa agressioon Ukrainas, euribori kiire kasv kui ka kõrge inflatsioonist tingitud üldise elukalliduse

ja hinnatõusu põhjustatud kindlustunde vähenemine. Kõigil neil on oma roll kinnisvaraturul toimivas. Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra. 2023. aastal toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 17%. (*Allikas: Maamet, Swedbank*)

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1PARTNER Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks 2024. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides. Tütarettevõtete eesmärgiks 2024. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu ja teenuse kvaliteedi abil. 2024. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute aladega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	758 289	701 931	2
Nõuded ja ettemaksed	2 993 729	2 908 551	3
Varud	123 235	178 830	4
Kokku käibevarad	3 875 253	3 789 312	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	196 378	142 038	6,7
Finantsinvesteeringud	1 728	1 728	
Nõuded ja ettemaksed	617 598	756 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	87 961	89 324	9
Materiaalsed põhivarad	18 521	25 650	10
Kokku põhivarad	922 186	1 014 740	
Kokku varad	4 797 439	4 804 052	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	403 000	50 000	11
Võlad ja ettemaksed	1 835 264	1 959 800	12
Kokku lühiajalised kohustised	2 238 264	2 009 800	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 000	350 000	11
Võlad ja ettemaksed	217 322	144 585	12
Kokku pikaajalised kohustised	282 322	494 585	
Kokku kohustised	2 520 586	2 504 385	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	15
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 342	1 280 595	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 465	248 405	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 461 107	1 532 300	
Vähemusosalus	815 746	767 367	
Kokku omakapital	2 276 853	2 299 667	
Kokku kohustised ja omakapital	4 797 439	4 804 052	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	18 095 200	14 429 289	16
Muud äritulud	31 164	60 795	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 248 296	-12 168 747	17
Mitmesugused tegevuskulud	-856 608	-843 004	18
Tööjõukulud	-851 035	-906 583	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 425	-15 744	
Olulised käibevara allahindlused	0	-21 015	
Muud ärikulud	-7 076	-21 772	
Ärikasum (kahjum)	144 924	513 219	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	55 049	6 016	
Intressitulud	81 463	77 672	
Intressikulud	-60 026	-56 016	
Muud finantstulud ja -kulud	654	179	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	222 064	541 070	
Tulumaks	-30 677	-89 737	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 387	451 333	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	101 465	248 405	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	89 922	202 928	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	144 924	513 219	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 424	16 246	9,10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-827	0	
Muud korrigeerimised	762	25 269	
Kokku korrigeerimised	18 359	41 515	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 904	-1 374 111	
Varude muutus	55 595	-172 425	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-71 829	1 038 767	
Kokku rahavood äritegevusest	150 953	46 965	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-8 982	-23 717	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	1 000	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-128	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	125	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 046	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-834	
Antud laenud	-391 558	-249 100	
Antud laenude tagasimaksed	489 319	643 845	
Laekunud intressid	33 022	35 675	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	122 798	404 823	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	68 000	90 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-90 000	
Makstud intressid	-39 996	-35 967	
Makstud dividendid	-214 720	-475 461	
Makstud ettevõtte tulumaks	-30 677	-89 737	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-217 393	-601 164	
Kokku rahavood	56 358	-149 376	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	701 931	851 307	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 358	-149 376	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	758 289	701 931	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	3 000	256	1 716 910	610 938	2 331 104
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	3 000	256	1 716 910	610 938	2 331 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)			248 405	202 929	451 334
Väljakuulutatud dividendid			-432 442	-46 500	-478 942
Muud muutused omakapitalis		44	-3 873	0	-3 829
31.12.2022	3 000	300	1 529 000	767 367	2 299 667
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	3 000	300	1 529 000	767 367	2 299 667
Aruandeaasta kasum (kahjum)			101 426	89 960	191 386
Väljakuulutatud dividendid			-179 083	-13 086	-192 169
Muud muutused omakapitalis			6 464	-28 495	-22 031
31.12.2023	3 000	300	1 457 807	815 746	2 276 853

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv 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.

Konsolideeritud aruande koostamine

2023. 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, Roosikrantsi Kodu 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.

Investeringud 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 investeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeringust. Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 arvestatakse 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised

Ettevõtte kajastab bilansis eraldise juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenev kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Lähtudes varasemast kogemusest ei pea ettevõtte garantiitööde reservi loomist vajalikuks.

Tingimuslikud kohustused

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks (mille tõenäosus on alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata), avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena (Lisa 14).

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 tütarettevõtted);
- * 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. Investeeringu 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 2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	31 832	14 076
Arvelduskonto	726 457	687 855
Kokku raha	758 289	701 931

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 726 881	1 726 881	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 747 896	1 747 896	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-21 015	-21 015	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 042	14 042	0	5
Laenunõuded	1 433 058	815 460	617 598	8
Muud nõuded	409 185	409 185	0	
Intressinõuded	285 716	285 716	0	
Viitlaekumised	123 469	123 469	0	
Ettemaksed	28 161	28 161	0	
Tulevaste perioodide kulud	20 103	20 103	0	
Muud makstud ettemaksed	8 058	8 058	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 611 327	2 993 729	617 598	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	
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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 664 551	2 908 551	756 000	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed varude eest	123 235	178 830
Kokku varud	123 235	178 830

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	570	61	58	0
Käibemaks	37	159 771	7 997	18 661
Üksikisiku tulumaks	0	12 206	0	10 391
Erisoodustuse tulumaks	0	81	0	215
Sotsiaalmaks	0	31 870	0	18 288
Kohustuslik kogumispension	0	804	0	908
Töötuskindlustusmaksed	0	1 429	0	1 326
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	23	0	0
Ettemaksukonto jääk	13 435		4 952	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 042	206 245	13 007	49 789

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11027723	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	100	100
11036461	1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	95	100
12138519	1Partner Kommertskinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	83.70	90.70
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	Läti	Hoonestusprojektide arendus	54.41	58.96
16618713	1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	100	95

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ	5	17.05.2023	128
1PARTNER Kommertskinnisvara O	7	02.11.2023	25 000

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
1PARTNER Kinnisvarakonsultandid OÜ	5	125	-166

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 Kommertskinnisvara 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 kinnisvaraalne 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 määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12273759	1P Kinnisvara Tartu OÜ	Eesti	Kinnisvarabüroo tegevus	20	20
14044863	1Partner Haldus OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	47.52	47.52
12819136	Roosikrantsi Kodu 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	Kinnisvaraalne tegevus	41.86	45.35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
1P Kinnisvara Tartu OÜ	143 453	0	0	-3 636	10 070	149 887
1Partner Haldus OÜ	5 389	0	0	0	8 393	13 782
Roosikrantsi Kodu OÜ	-2 045	0	0	0	-497	-2 542
Jakobi Kodu OÜ	23	0	0	0	0	23
Madara 1 OÜ	-6 672	0	0	0	21 341	14 669
1Partner Advisory OÜ	1 180	0	0	0	19 378	20 558
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	141 328	0	0	-3 636	58 685	196 377

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Pikaajalised laenud	1 433 058	815 460	617 598	2-8%	EUR	2024-2027	3
Laenunõuded	1 433 058	815 460	617 598	2-8%	EUR	2024-2027	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	3
Laenunõuded	1 530 819	774 819	756 000	2-8%	EUR	2023-2027	

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	90 626	90 626
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	90 626	90 626
Amortisatsioonikulu	-3 080	-3 080
Muud muutused	1 778	1 778
31.12.2022		
Soetusmaksumus	92 404	92 404
Akumuleeritud kulum	-3 080	-3 080
Jääkmaksumus	89 324	89 324
Amortisatsioonikulu	-3 139	-3 139
Muud muutused	1 776	1 776
31.12.2023		
Soetusmaksumus	94 180	94 180
Akumuleeritud kulum	-6 219	-6 219
Jääkmaksumus	87 961	87 961

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 200	10 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 688	2 771

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	6 500	73 320	79 820	6 325	86 145
Akumuleeritud kulum	-4 333	-61 549	-65 882	-5 165	-71 047
Jääkmaksumus	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
31.12.2022					
Soetusmaksumus	9 012	83 504	92 516	6 325	98 841
Akumuleeritud kulum	-6 691	-60 886	-67 577	-5 614	-73 191
Jääkmaksumus	2 321	22 618	24 939	711	25 650
Ostud ja parendused	0	8 982	8 982	0	8 982
Amortisatsioonikulu	-1 798	-12 378	-14 176	-46	-14 222
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-1 889	-1 889	0	-1 889
31.12.2023					
Soetusmaksumus	9 012	90 597	99 609	6 325	105 934
Akumuleeritud kulum	-8 489	-73 264	-81 753	-5 660	-87 413
Jääkmaksumus	523	17 333	17 856	665	18 521

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	3 000	3 000			5%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	3 000	3 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	465 000	400 000	65 000		5%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	465 000	400 000	65 000				
Laenukohustised kokku	468 000	403 000	65 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	400 000	50 000	350 000		5%	EUR	2023-2024
Pikaajalised laenud kokku	400 000	50 000	350 000				
Laenukohustised kokku	400 000	50 000	350 000				

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on 1PARTNER Ehitus OÜ sõlminud kommertspandilepingut summas 1 000 000 EUR ja garantiiohis summas 28 997 EUR

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	700 926	700 926	0
Võlad töövõtjatele	57 512	57 512	0
Maksuvõlad	206 245	206 245	0
Muud võlad	126 027	126 027	0
Intressivõlad	52 508	52 508	0
Dividendivõlad	0	0	0
Muud viitvõlad	73 519	73 519	0
Saadud ettemaksed	1 950	1 950	0
Muud saadud ettemaksed	1 950	1 950	0
Garantii summad	959 926	742 604	217 322
Kokku võlad ja ettemaksed	2 052 586	1 835 264	217 322

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 016 074	1 016 074	0
Võlad töövõtjatele	96 921	96 921	0
Maksuvõlad	49 789	49 789	0
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
Kokku võlad ja ettemaksed	2 104 385	1 959 800	144 585

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	35 933	62 534
Puhkusetasude kohustis	21 579	34 387
Kokku võlad töövõtjatele	57 512	96 921

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 818 842	1 837 094
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	454 711	459 273
Ehitusaegne garantii tellijale	2 294 120	1 186 211
Kokku tingimuslikud kohustised	4 567 673	3 482 578
Tingimuslikud varad		
Alltöövõtja poolt esitatud garantikirjad	134 743	88 536
Kokku tingimuslikud varad	134 743	88 536

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. Aruande kuupäevaks ei ole väljastatud garantiide osas nõudeid esitatud.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 046 123	14 404 364
Läti	49 077	24 925
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 095 200	14 429 289
Kokku müügitulu	18 095 200	14 429 289
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud vahendustegevusest	1 311 427	2 454 267
Tulu hindamisest	303 309	469 468
Ehituse peatöövõtt	16 361 815	11 305 869
Haldusteenus ja edasimüüdnud kaubad	0	53 400
Kinnisvara rent	16 606	12 679
Muud tulud	102 043	133 606
Kokku müügitulu	18 095 200	14 429 289

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

	2023	2022
Tooraine ja materjal	2 896 638	1 293 736
Alltöövõtutööd	11 235 679	7 609 288
Vahendusteenuse tasud	669 942	1 363 530
Hindamisteenuse tasud	192 846	290 411
Reklaam ja trükised	47 218	98 251
Projektijuhtimisteenus	26 500	35 785
Projekteerimine	235 746	393 464
Ehitusplatsi korraldus- ja üldkulud	736 843	767 764
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 709	29 644
Muud vahendustegevusega otsekulud	28 384	224 582
Muud hindamisteenuse otsekulud	7 263	21 008
Garantiitööd	159 225	23 065
Muud	6 303	18 219
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 248 296	12 168 747

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	93 698	72 497
Mitmesugused bürookulud	28 685	72 609
Koolituskulud	3 346	46 557
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 120	1 560
Reklaamikulud	129 466	172 365
Sidekulud	20 419	24 705
Muud autokulud	30 462	41 723
Juhtimisteenus	126 195	105 359
Parkimine	23 759	32 645
Kommunaalkulud	80 823	26 823
Arvuti- ja kontoritehnika hooldus	18 477	14 330
Arvuti- ja kontoritehnika	14 003	19 434
Juriidilised kulud	34 333	48 794
Muud	250 822	163 603
Kokku mitmesugused tegevuskulud	856 608	843 004

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	633 442	680 970
Sotsiaalmaksud	217 593	225 613
Kokku tööjõukulud	851 035	906 583
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	25	28
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	25	28

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023			2022		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	192 169	30 682	0	432 442	89 737	0
Eesti	192 169	30 682	0	432 442	89 737	0
Kokku	192 169	30 682	0	432 442	89 737	0

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	649 048	1 155 785
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 878	303 909
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	342 981	36 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 204 907	1 495 994
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	50 000
Kokku laenukohustised	400 000	50 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	105 222
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 272	51 761

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	840	0
Kokku võlad ja ettemaksed	76 112	156 983

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	101 540	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	202 000	431 279
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	311 808	537 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	615 348	968 579
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	350 000
Kokku laenukohustised	0	350 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	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 ettevõttjad	603 540	138 600	270 861	346 279	55 961
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	712 800	53 500	229 000	537 300	7 200
Kokku antud laenud	1 964 381	212 100	546 361	1 505 119	93 431

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	621 540	0	20 000	601 540	30 521
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	346 279	110 500	254 779	202 000	5 532
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	537 300	258 058	208 550	586 808	36 449
Kokku antud laenud	1 505 119	368 558	483 329	1 390 348	72 502

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	400 000	20 962
Kokku laenukohustised	400 000	90 000	90 000	400 000	20 962
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0	0	400 000	20 000
Kokku laenukohustised	400 000	0	0	400 000	20 000

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	1 325 274	2 735 447
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 439	1 304 045
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 860	166 225
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 450
Kokku müüdud	1 496 573	4 218 167

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	20 918	31 357
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 914	511 700
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 750	37 776
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 993	45 771
Kokku ostetud	409 575	626 604

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	71 143	127 402

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	81	72
Nõuded ja ettemaksed	1	21 982
Kokku käibevarad	82	22 054
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 752	5 752
Kokku põhivarad	5 752	5 752
Kokku varad	5 834	27 806
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	0	21 982
Kokku lühiajalised kohustised	0	21 982
Kokku kohustised	0	21 982
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-176 559	-422 616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 093	425 140
Kokku omakapital	5 834	5 824
Kokku kohustised ja omakapital	5 834	27 806

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	3 960	3 360
Mitmesugused tegevuskulud	-3 926	-3 389
Muud ärikulud	-24	-1
Kokku ärikasum (-kahjum)	10	-30
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	179 083	425 170
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	179 093	425 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	179 093	425 140

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	10	-30
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 981	0
Kokku rahavood äritegevusest	21 991	-30
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud dividendid	179 083	428 766
Kokku rahavood investeerimistegevusest	179 083	428 766
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-201 065	-428 766
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-201 065	-428 766
Kokku rahavood	9	-30
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72	102
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9	-30
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81	72

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 000	256	9 871	13 127
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	3 000	256	9 871	13 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)			425 139	425 139
Väljakuulutatud dividendid			-432 442	-432 442
Muud muutused omakapitalis		44	-44	0
31.12.2022	3 000	300	2 524	5 824
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-5 752	-5 752
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 532 228	1 532 228
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3 000	300	1 529 000	1 532 300
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	3 000	300	2 524	5 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)			179 093	179 093
Väljakuulutatud dividendid			-179 083	-179 083
31.12.2023	3 000	300	2 534	5 834
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-5 752	-5 752
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 461 025	1 461 025
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3 000	300	1 457 807	1 461 107

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2024

1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing (registrikood: 11015625) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	13.08.2024
TANEL TARUM	Juhatuse liige	14.08.2024

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 31.12.2023 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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

14.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvaragrupp Osaühing (registrikood: 11015625) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA ŽURKINA	Vandeaudiitor	14.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 465
Kokku	1 457 807
Jaotamine	
Dividendideks	116 539
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 341 268
Kokku	1 457 807

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 356 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 465
Kokku	1 457 807
Jaotamine	
Dividendideks	116 539
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 341 268
Kokku	1 457 807

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3960	100.00%	Jah