

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus:
Aruandeaasta lõpp:

26.07.2011
31.12.2011

Äriniimi:
Registrikood:

1PARTNER Kommertsinnisvara OÜ
12138519

Tänava/maja ja korteri number:
Linn:
Maakond:
Postisihtnumber:

Rävala pst 3/Kuke 2
Tallinn
Harju maakond
10143

Telefon:
E-posti aadress:

+372 6684700
1partner@1partner.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

1Partner Kommertsinnisvara OÜ on asutatud 26.07.2011. Ettevõtte peamine teenus on kommertsinnisvara vahendus ja konsultatsioon.

Tulud, kulud, kasum

2011. aasta majandusaasta käive oli 156 tuhat eurot. 2011. aasta majandusaasta kasum oli 12 tuhat eurot. Seega rentaablus on 8%. Peamiseks tuluallikaks oli kommertsinnisvara vahendusteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2011
Müügitulu (tuh. €)	156
Tulu kasv +/-langus	-
Puhasrentaablus	8%
Puhaskasum/kahjum (tuh. €)	12
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,44
ROA	27%
ROE	83%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

■ Tulu kasv/ langus (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügituluga*100

■ Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta puhaskasum/aruandeaasta müügitulu*100

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

■ ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta varad kokku*100

■ ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta omakapital kokku *100

Investeeringud

Põhivarasse investeeriti 2011. aastal 910 eurot, mille eest soetati kontoritehnikat.

Personal

Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 inimest. Palgakulud olid 2011. aastal 4 tuhat eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maaklerteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osaühingud.

Juhatus koosnes majandusaastal kolmest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatusel liikmetele juhatusel liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	26.07.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 661	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	9 263	0	2
Kokku käibevara	45 924	2 500	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	804	0	3
Kokku põhivara	804	0	
Kokku varad	46 728	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	31 845	0	4
Kokku lühiajalised kohustused	31 845	0	
Kokku kohustused	31 845	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 383	0	
Kokku omakapital	14 883	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	46 728	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	26.07.2011 - 31.12.2011	26.07.2011 - 26.07.2011	Lisa nr
Müügitulu	155 863	0	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-102 084	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-37 298	0	8
Tööjõukulud	-4 001	0	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-106	0	3
Ärikasum (kahjum)	12 374	0	
Finantstulud ja -kulud	9	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 383	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 383	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	26.07.2011 - 31.12.2011	26.07.2011 - 26.07.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 374	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	106	0	3
Kokku korrigeerimised	106	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 263	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	31 845	0	4
Laekunud intressid	9	0	
Kokku rahavood äritegevusest	35 071	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-910	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-910	0	
Kokku rahavood	34 161	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 161	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 661	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.07.2011	2 500		2 500
26.07.2011	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		12 383	12 383
31.12.2011	2 500	12 383	14 883

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kommertskinnisvara OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1Partner Kommertskinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks Eesti krooni asemel euro. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju ettevõtte finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eurodesse tehingu-päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes

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. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 tööjõudu üle aegselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvatele tulude tekkimisele 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. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul,

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontoritehnika	2,5

Finantskohustused

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid nega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui

Seotud osapooled

1Partner Kommertskinnisvara 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

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.

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.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 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 majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	26.07.2011
Nõuded ostjate vastu	9 263	0
Ostjatelt laekumata arved	9 263	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 263	0

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
26.07.2011			
Soetusmaksumus	0		
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	0		
26.07.2011			
Jääkmaksumus	0		
Ostud ja parendused	910	910	910
Amortisatsioonikulu	-106	-106	-106
31.12.2011			
Jääkmaksumus	804	804	804

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	26.07.2011
Võlad tarnijatele	31 217	0
Võlad töövõtjatele	366	0
Maksuvõlad	33	0
Muud võlad	229	0
Kokku võlad ja ettemaksed	31 845	0

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	26.07.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	26.07.2011 - 31.12.2011	26.07.2011 - 26.07.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 863	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	155 863	0
Kokku müügitulu	155 863	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendusteenus	155 863	0
Kokku müügitulu	155 863	0

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	26.07.2011 - 31.12.2011	26.07.2011 - 26.07.2011
Vahendustegevuse reklaam ja trükised	6 833	0
FIE-de ja OÜ-de teenustasu vahendus	74 611	0
Muud vahendustegevuse otsekulud	3 316	0
Grupijuhitasu	17 324	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	102 084	0

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	26.07.2011 - 31.12.2011	26.07.2011 - 26.07.2011
Üür ja rent	5 227	0
Mitmesugused bürookulud	1 545	0
Lähetuskulud	2 833	0
Koolituskulud	651	0
Kommunaalkulud	1 325	0
Sidekulud	1 536	0
Ruumide sisustus	8 500	0
Üldine reklaam	3 797	0
Juhtimisteenus	5 536	0
Muud	6 348	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	37 298	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	26.07.2011 - 31.12.2011	26.07.2011 - 26.07.2011
Palgakulu	2 977	0
Sotsiaalmaksud	1 024	0
Kokku tööjõukulud	4 001	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	26.07.2011 - 31.12.2011		26.07.2011 - 26.07.2011	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 854	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	21 191	0	0	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud töötasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

1PARTNER Kommertskinnisvara OÜ (registrikood: 12138519) 26.07.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHA TAPANI AJAKAINEN	Juhatuse liige	18.06.2012
AIVO HALLIST	Juhatuse liige	19.06.2012
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	20.06.2012
TANEL TARUM	Juhatuse liige	20.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 383
Kokku	12 383
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 133
Kokku	12 383

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 383
Kokku	12 383
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 133
Kokku	12 383

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	155863	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aivo Hallist	36904076517	Pikk tn 54-4, Eesti	375 EUR
1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ	11027723		2125 EUR

Sidevahendid

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