

242328

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

05-06-2007

MLE

Liana Kaar

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1PARTNER KINNISVARA EESTI OÜ

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2006

Äriregistri kood: 11027723
Aadress: Rävala pst.3, Tallinn 10143
Telefon: 66 84 700
Faks: 66 84 701
Elektronpost: 1partner@1partner.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara konsultatsioon, arendus
Tegevjuht: Martin Vahter

Lisatud dokumendid:

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri

Sisukord

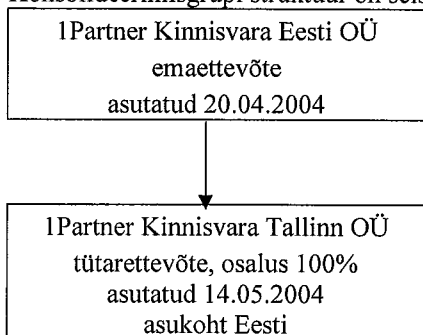
TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Muud nõuded.....	13
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest.....	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Saadud ettemaksed	14
Lisa 8 Muud võlad	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	15
Lisa 11 Muud tegevuskulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	16
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	17
Lisa 15 Emaettevõtte aruanded	18
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA	
ARUANDELE	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
OSANIKE NIMEKIRI	24

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ asutati 20. aprillil 2004 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ poolt. 14. mail 2004 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ.

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2006 järgmine:



1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis. Seisuga 02.04.2007 on tütarettevõtteid üks. Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvara-alase vahendusteenuse, hindamisteenuse ja investeringute juhtimise osutamine.

Situatsioon turul

Sarnaselt eelmiste aastatega oli 2006 aasta kinnisvaraturu aktiivsus aastasiseselt tsükliline. Jaanuar-veebruari olid traditsiooniliselt madala aktiivsusega, kevadkuudel aktiivsus kasvas. Suvekuud olid aasta algusega sarnaselt rahulikumat. Sügiskuudel kuni jõuludeni oli aktiivsus tavapärane. 2006 aastat iseloomustab võrreldes eelmiste aastatega suurem tsüklilisus. Põhjus seisneb ilmselt asjaolus, et majanduse ja ostujõu üldise kasvuga soovivad ostjad nt suvekuudel pöörata rohkem tähelepanu puhkusele ja reisimisele, lükates ostuotsused edasi sügisesse. Sarnane trend avaldus ka jõuluperioodil.

Pankade laenuitingimuste liberaliseerumisega toimus kinnisvaraturul kiire hinnakasv. Eriti oli mõju tunda hoonestamata kruntide osas. Seetõttu algatati turuosaliste poolt mitmeid suuremahulisi kinnisvaraprojekte, mille edukas realiseerumine perspektiivis on küsitav. Samuti oli seoses laenuintresside kasvuga tunda laenukasvu pidurdumist, mis omakorda jahutas kinnisvarasektorit. Peamiselt avaldus see objektide müügiperioodide pikenemises. Samuti mõjutas kinnisvarasektorit ehitushindade kiire kasv, mis sunnib pisiarendajaid oma projekte müüma. Põhjuseks asjaolu, et kallinenud ehitushindadega seoses on projekti kasumlikkus otseselt seotud ehitustegevuse organiseerimise kompetentsiga, mida väikearendajatel ei ole.

Tulud, kulud, kasum

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõttes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ. 2006. aasta majandusaastat peamiseks iseloomustavaks fraasiks on kasumi kahekordistumine.

2006. aasta majandusaasta käive oli 23,4 milj krooni, millest moodustas kasum 6,2 miljonit krooni. Seega rentaablus on 26,5%. Peamiseks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ning investeringute juhtimisteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	23 423	12 228
Tulu kasv	92%	761%
Puhaskasum (tuh kr)	6 287	3 575
Puhasrentaablus	27%	29%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,32	2,21
ROA	65%	67%
ROE	85%	115%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\square$ Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$
- $\square$ Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\square$ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\square$ ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- $\square$ ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 200 tuh. krooni väärtuses, mille eest soetati peamiselt kontoritehnikat.

Personal

Tütarettevõtte IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 8 inimest. Palgakulud olid 2006.aastal 945 tuh. krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad ja osatühingud. Emaettevõttes IPartner Kinnisvara Eesti OÜ palgalisi töötajad pole.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmele juhatusel liikme tasu ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

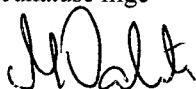
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

IPartner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks 2007. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis.

Tütarettevõtte eesmärgiks 2007. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuste kvaliteedi ja töötajate arvu kasvu abil.

2007. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha tegevuse alustamist uute aladega.

Martin Vahter
Juhatusel liige



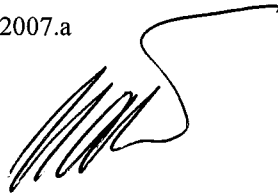
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

IPartner Kinnisvara Eesti OÜ juhatus deklareerib oma vastutust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (02.04.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ IPartner Kinnisvara Eesti OÜ ja tütarettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

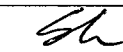
Tallinnas, 02. aprillil 2007.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter


02.04.07

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		2 430 967	3 197 721
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	2	419 692	491 526
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	6	2 792	0
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	3	2 482 901	1 000 000
<i>Ettemaksed teemuste eest</i>	4	84 986	38 213
<i>Kokku</i>		2 990 371	1 529 738
Varud		0	179 800
Müügiootel põhivara		0	0
Käibevara kokku		5 421 338	4 907 259
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Pikaajalised nõuded</i>	3	3 999 657	0
<i>Kokku</i>		3 999 657	0
Materiaalne põhivara	5	315 504	428 400
Põhivara kokku		4 315 161	428 400
VARAD KOKKU		9 736 499	5 335 659
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		0	54 000
<i>Kokku</i>		0	54 000
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		941 874	568 568
<i>Võlad töövõtjatele</i>		137 301	96 872
<i>Maksuvõlad</i>	6	581 996	239 408
<i>Saadud ettemaksed</i>	7	294 400	1 259 990
<i>Muud võlad</i>	8	377 333	0
<i>Kokku</i>		2 332 904	2 164 838
Lühiajalised kohustused kokku		2 332 904	2 218 838
KOHUSTUSED KOKKU		2 332 904	2 218 838
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 072 822	-498 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 286 773	3 575 198
OMAKAPITAL KOKKU		7 403 595	3 116 822
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		9 736 499	5 335 659

Sh
02.04.07

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	9	23 423 332	12 228 273
Muud äritulud		17	36
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	9 999 508	3 936 976
Muud tegevuskulud	11	5 230 633	3 732 888
Tööjõu kulud			
Palgakulu		945 188	533 452
Sotsiaalmaks		314 741	178 520
Tööjõu kulud kokku		1 259 929	711 972
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	313 192	199 992
Muud ärikulud	12	15 967	16 532
Ärikasum (-kahjum)		6 604 120	3 629 949
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-20 000	-57 493
Intressitulud	3	296 619	0
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	145
Muud finantstulud ja -kulud		0	2 597
Finantstulud ja -kulud kokku		276 619	-54 751
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		6 880 739	3 575 198
Tulumaks		593 966	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		6 286 773	3 575 198

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		6 604 120	3 629 949
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	313 192	199 992
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4,6	22 269	-441 192
Varude muutus		179 800	-179 800
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6,7,8	-515 250	1 860 049
Makstud intressid		-20 000	-57 493
Makstud ettevõtte tulumaks		-210 650	
Kokku rahavood äritegevusest		6 373 481	5 011 506
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-200 296	-334 405
Antud laenud	3	-7 296 000	-1 000 000
Antud laenude tagasimaksed	3	2 081 343	0
Saadud intressid	3	28 718	2597
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-5 386 235	-1 331 808
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 500 000	0
Saadud laenude tagasimaksed		-1 554 000	-721 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		0	-18 272
Makstud dividendid		-1 700 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 754 000	-739 272
Rahavood kokku		-766 754	2 940 425
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 197 721	257 151
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-766 754	2 940 425
Valuutakursi muutuste mõju		0	145
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 430 967	3 197 721

 SH
 02.04.07

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 20.04.2004	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-498 376	-498 376
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-498 376	-458 376
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 575 198	3 575 198
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	3 076 822	3 116 822
Kohustuslik reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	6 286 773	6 286 773
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	7 359 595	7 403 595

Sh
02.04.07

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 2006. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Konsolideerimise põhimõtted

2006.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ finantsnäitajad.

Ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vajadusel on tütarettevõtte arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

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 tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Muu materiaalne põhivara	2-3 aastat
--------------------------	------------

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest 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, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 22/78 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Rahavoogude aruanne

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

Sh
02.04.07

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva 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 majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	419 692	491 526
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	419 692	491 526

Aruande aastal ebatõenäoliseks ja lootusetuks arveid pole kantud.

Lisa 3 Muud nõuded

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse aeg		Intressi- määr	Tagasi- makse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Laenunõuded kontserniettevõtte vastu	200 000	200 000	0	10%	31.03.2007
Muud laenunõuded	6 014 657	2 015 000	3 999 657	5%	
Intressinõuded	267 901	267 901	0		
Kokku	6 482 558	2 482 901	3 999 657		
s.h pikaajalised nõuded	3 999 657				

Pikaajalise nõudena on kajastatud laen OÜ-le TM Investment summas 3 999 657 krooni, laenu tagastamise tähtajaks on 31.12.2008.a. Laenu alusvaluutaks on Eesti kroon.

Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävala pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni ning ettemaksed perioodika eest summas 1 468 krooni.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2005	681 256
Soetamine	200 296
Soetusmaksumus 31.12.2006	881 552

Sh
02.04.07

Akumuleeritud kulum 31.12.2005	252 856
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	313 192
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	566 048
Jääkmaksumus 31.12.2005	428 400
Jääkmaksumus 31.12.2006	315 504

Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	114 612	0	172 551
Ettevõtte tulumaks	0	383 316	0	441
Üksikisiku tulumaks	0	27 929	0	22 462
Sotsiaalmaks	0	51 609	0	40 517
Kohustuslik kogumispension	0	3 128	0	1 978
Töötuskindlustusmaks	0	1 402	0	1 459
Reklaamimaks	2 792	0	0	0
	2 792	581 996	0	239 408

Lisa 7 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2006 on 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 294 400 krooni.

Lisa 8 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Dividendivõlad	300 000	0
Muud võlad	77 333	0
Kokku	377 333	0

Lisa 9 Müügitulu

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	23 423 332	12 228 273
Kokku	23 423 332	12 228 273

Sh
02.04.07

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2006	2005
Kinnisvara vahendus, hindamine	18 708 835	10 040 610
Muu kinnisvaraala teenus	2 524 551	2 187 663
Tulu kaupade müügist	2 189 946	0
Kokku	23 423 332	12 228 273

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Vahendus- ja hindamisteenuste tasud	6 617 345	3 545 933
Investeeringute juhtimisteenuste tasud	1 069 164	90 000
Muud ostetud teenused	494 853	301 043
Müügiks ostetud kaubad	1 818 146	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	9 999 508	3 936 976

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2006	2005
Reklaamikulud	2 865 920	1 654 684
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	610 858	457 696
Sidekulud	305 272	192 452
Bürookulud	592 197	424 482
Juhtimisteenused	399 492	711 928
Muud kulud	456 894	291 646
Muud tegevuskulud kokku	5 230 633	3 732 888

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 528 332 krooni.

Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksed jagunevad järgmiselt:

	Ruumide rent
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	1 018 966
1-5 aastat	1 276 800
üle 5 aasta	0

Sh
02.04.07

Lisa 12 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2006	2005
Kingitused, annetused	10 000	1 397
Viivised ja trahvid	2 425	185
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	3 540	4 900
Muud ärikulud	2	10 050
Muud ärikulud kokku	15 967	16 532

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

IPartner Kinnisvara Eesti OÜ ja kontsern loeb seotud osapoolteks:

- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

IPartner Kinnisvara Eesti OÜ ja kontserni tehingud seotud osapooltega (v.a. konsolideerimisel elimineeritud tehingud):

Teenuste ost-müük:	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	150 960	92 225	7 000	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	259 492	538 280	709 428	26 271
Teenuste ost-müük kokku	410 452	630 505	716 428	26 271

Antud laenud seotud osapooltele:	2006	intress	2005	intress
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	5 296 000	5%-10%	1 000 000	5%
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	200 000	10%	0	

Antud laenude tagasimaksed:

Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	481 343		0	
--	---------	--	---	--

2 006

Antud laenudelt arvestatud intress	264 721
------------------------------------	---------

Tasutud töötasud seotud osapooltele:	2 006	2 005
Juhatuse liikmetele tasutud töötasud	129 600	86 400

Sh
02.04.07

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	240 409	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	2 068 379	1 000 000
Lühiajalised nõuded kokku	2 308 788	1 000 000
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	3 999 657	0
Pikaajalised nõuded kokku	3 999 657	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	28 391	16 591
Lühiajalised kohustused kokku	28 391	25 611

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 7 359 595 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 619 111 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 740 484 krooni.

gh
02.04.07

Lisa 15 Emaettevõtte aruanded

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
VARAD		
Käibevara		
Raha	2 629	3 222
Nõuded ja ettemaksed		
<i>Laekumata dividendid</i>	300 000	0
Käibevara kokku	302 629	3 222
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
<i>Tütarettevõtte osad</i>	40 000	40 000
Materiaalne põhivara		
<i>Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)</i>	7 659	19 659
Põhivara kokku	47 659	59 659
VARAD KOKKU	350 288	62 881
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	0	54 000
Võlad ja ettemaksed		
<i>Dividendivõlad</i>	300 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	300 000	54 000
KOHUSTUSED KOKKU	300 000	54 000
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 031 119	-14 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 041 407	-16 826
OMAKAPITAL KOKKU	50 288	8 881
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	350 288	62 881

Sh
02.04.07

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2006	2005
Müügitulu	60 000	0
Muud äritulud	0	10
Muud tegevuskulud	6 593	4 136
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 000	12 000
Muud ärikulud	0	700
Ärikasum (-kahjum)	41 407	-16 826
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõttesse	2 000 000	0
Finantstulud ja -kulud kokku	2 000 000	0
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	2 041 407	-16 826
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 041 407	-16 826

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	41 407	-16 826
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 000	12 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	0
Kokku rahavood äritegevusest	53 407	-4 826
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud dividendid	1 700 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 700 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-54 000	0
Makstud dividendid	-1 700 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 754 000	0
Rahavood kokku	-593	-4 826
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 222	8 048
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-593	-4 826
Valuutakursi muutuste mõju	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 629	3 222

Sh
02.04.07

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 20.04.2004	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-14 293	-14 293
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	-14 293	25 707
Aruandeperioodi kahjum	0	-16 826	-16 826
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-31 119	8 881
Aruandeperioodi puhaskasum	0	2 041 407	2 041 407
Välja kuulutatud dividendid	0	-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	10 288	50 288

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

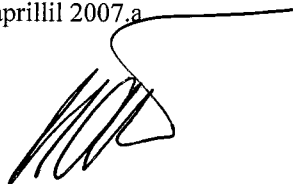
Korrigeeritud omakapital	konsolideerimata
Emaettevõtte omakapital	50 288
Tütarettevõtte osaluse bilansiline väärtus	-40 000
Tütarettevõtte osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	7 389 307
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital:	7 399 595

 sh
 02.04.07

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

IPartner Kinnisvara Eesti OÜ juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 02.aprillil 2007.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

Audiitori järelendusotsus

OÜ 1Partner Kinnisvara Eesti osanikule

Olen auditeerinud OÜ 1Partner Kinnisvara Eesti konsolideerimisgrupi (edaspidi "kontsern") 31. detsembril 2006 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab OÜ 1Partner Kinnisvara Eesti juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Minu arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Tallinn, 2. aprill 2007



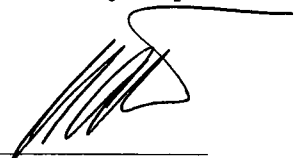
Silver Mäll
Vannutatud audiitor

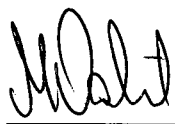
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 072 822
2006. aasta puhaskasum	6 286 773
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	7 359 595

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	5 000 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	2 359 595



Juhatuses liige
Tanel Tarum

Juhatuses liige
Martin Vahter

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 02.04.2007:

Osaniku nimi	Aadress	Reg.kood	Osade arv	Summa
1Partner Kinnisvaragrupp OÜ	Rävala pst 3, Tallinn	11015625	100%	40 000 kr