

295179
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

26-06-2008

Veronika Poulos

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

IPARTNER KINNISVARA EESTI OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

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
(EMTAK 6831)

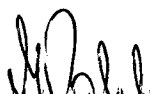
Tegevjuht: Martin Vahter

Audiitor: Meelis Männik

Tunnistuse nr. 503

Lisatud dokumendid:

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



Sisukord

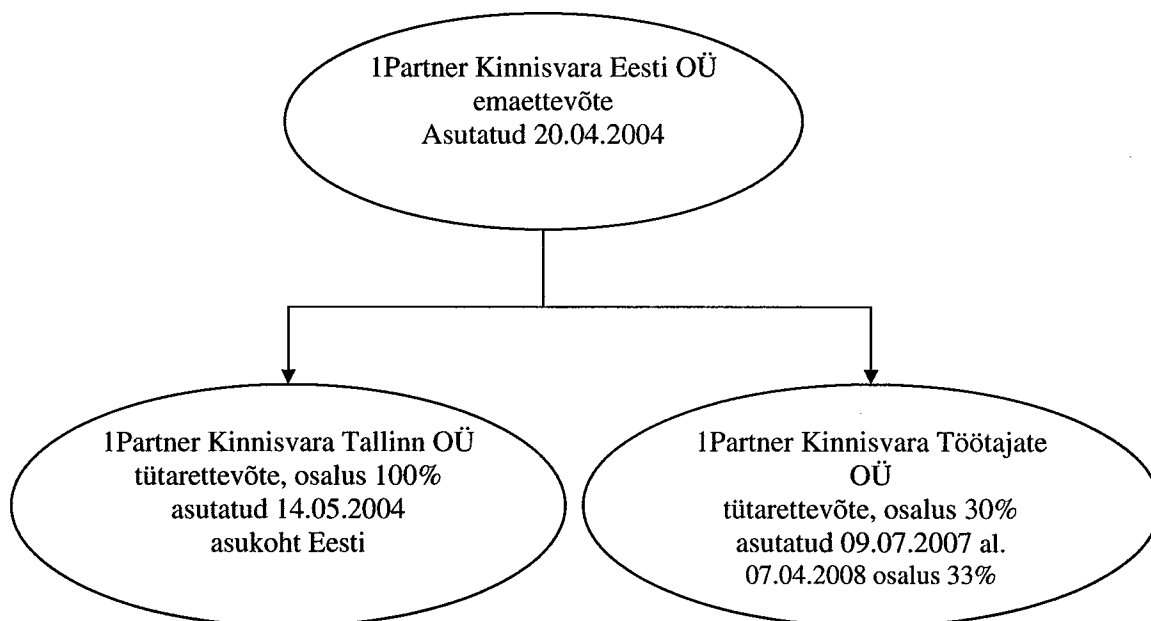
TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	16
Lisa 3 Muud nõuded	16
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest	16
Lisa 5 Materiaalne põhivara	17
Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Saadud ettemaksed	17
Lisa 8 Muud võlad	17
Lisa 9 Müügitulu	18
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 11 Muud tegevuskulud	18
Lisa 12 Muud ärikulud	19
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	21
Lisa 15 Emaettevõtte aruanded	22
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007.A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	25
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	26
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	27
OSANIKE NIMEKIRI	28

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ asutati 20. aprill 2004 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ poolt. 14. mail 2004 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ. 09. juuli 2007 asutas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ka teise tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ.

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2007 järgmine:



1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis. 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l on kaks tütarettevõtet.

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvara-alase vahendusteenuse, hindamisteenuse ja investeringute juhtimise osutamine.

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendused ning ost-müük.

Situatsioon turul

Sarnaselt eelmiste aastatega oli 2007. aastal kinnisvaraturu aktiivsus aastasiseselt tsükliline. Jaanuar – veebruar olid traditsiooniliselt madala aktiivsusega, kevadkuudel aktiivsus kasvas. Suvekuud olid aasta algusega sarnaselt rahulikumad. Sügiskuudel kuni jõuludeni oli aktiivsus

tavapärane. 2007. aastat iseloomustab võrreldes eelmiste aastatega kinnisvaraturu langus, mis mõjutas oluliselt kasumit ja töömahtu.

Pankade laenutingimuste karmistumisega kaasnes kinnisvaraturul kiire hinnalangus. Eriti oli mõju tunda hoonestamata kruntide ja põlluarenduste osas. Selle tulemusena aktiveerus üüriturg. 2006. aastal algatatud mitmed suuremahulised kinnisvaraobjektid jäid ooteseisu.

Tulud, kulud, kasum

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõttes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ. 2007. aasta majandusaastat peamiseks iseloomustavaks fraasiks on kasumi kahekordne vähenemine.

2007. aasta majanduskäive oli 19,5 miljonit krooni, millest moodustas kasum 3 miljonit krooni. Seega rentaablus on 15,4%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ning investeringute juhtimisteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh. kr)	19 532	23 423
Käibe kasv (+)/langus (-)	-17%	+92%
Puhaskasum (tuh. kr)	3 009	6 287
Puhasrentaablus	15%	27%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,60	2,32
ROA	17%	64%
ROE	40%	84%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

◇ Käibe 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 teostati täiendavaid investeeringuid 7 012 tuhande krooni väärtuses. 104 tuhande krooni eest soetati kontoritehnikat ning 6 908 tuhande krooni väärtuses kinnisvara.

Personal

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 8 inimest. Palgakulud olid 2007.aastal 1 553 tuhat krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osäühingud.

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

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ-l aruandeaastal töötajaid ei olnud.

Juhatus koosneb majandusaastal ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel liikme tasu ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks 2008. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis.

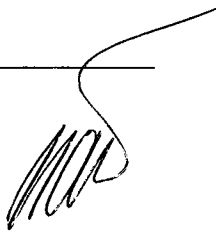
Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ eesmärgiks 2008. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuse kvaliteedi abil.

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ eesmärgiks 2008. aastal on realiseerida olemasolevad kinnisvarainvesteeringud ja uute tulusate investeeringute leidmine.

2008. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute aladega.



Juhatusel liige
Martin Vahter



Juhatusel liige
Tanel Tarum

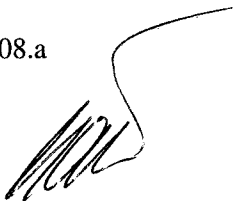
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tegevjuhtkond 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 (20.06.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Tallinnas, 20.06.2008.a



Juhatuseliige
Tanel Tarum



Juhatuseliige
Martin Vahter

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		609 139	2 430 967
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	2	380 646	419 692
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	4 245	2 792
Muud lühiajalised nõuded	3	5 059 766	2 482 901
Ettemaksed teenuste eest	4	83 518	84 986
Kokku		5 528 175	2 990 371
Käibevara kokku		6 137 314	5 421 338
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	3	4 675 000	3 999 657
Kokku		4 675 000	3 999 657
Materiaalne põhivara			
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muu	5	157 459	315 504
Kinnisvarainvesteeringud	5	6 907 991	0
Kokku		7 065 450	315 504
Põhivara kokku		11 740 450	4 315 161
VARAD KOKKU		17 877 764	9 736 499
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		3 914 962	0
Kokku		3 914 962	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		488 154	941 874
Võlad töövõtjatele		259 859	137 301
Maksuvõlad	6	1 329 618	581 996
Saadud ettemaksed	7	24 736	294 400
Muud võlad	8	4 244 481	377 333
Kokku		6 346 848	2 332 904
Lühiajalised kohustused kokku		10 261 810	2 332 904
KOHUSTUSED KOKKU			
Omakapital			
Vähemusosalus		2 203 027	0
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 359 595	1 072 822
Aruandeaasta kasum		3 009 331	6 286 773
OMAKAPITAL KOKKU		7 615 954	7 403 595
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		17 877 764	9 736 499

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	9	19 532 219	23 423 332
Muud äritulud		1	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	9 767 988	9 999 508
Muud tegevuskulud	11	3 724 841	5 230 633
Tööjõukulud			
Palgakulu		1 553 685	945 188
Sotsiaalmaks		524 875	314 741
Tööjõukulud kokku		2 078 560	1 259 929
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	240 485	313 192
Muud ärikulud	12	20 606	15 967
Ärikasum		3 699 739	6 604 120
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-140 606	-20 000
Intressitulud		773 577	296 619
Muud finantstulud ja -kulud		8	0
Finantstulud ja -kulud kokku		632 980	276 619
Kasum enne tulumaksustamist		4 332 719	6 880 739
Tulumaks		1 410 360	593 966
Aruandeaasta puhaskasum		2 922 359	6 286 773
Sh: Emaettevõtte osanike osa puhaskasumist		3 009 331	0
Vähemosaluse osa puhaskasumist		-86 972	0

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 699 739	6 604 120
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	240 485	313 192
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4,6	38 500	22 269
Varude muutus		0	179 800
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6,7,8	-583 873	-515 250
Makstud intressid		-108 911	-20 000
Makstud ettevõtte tulumaks		-693 572	-210 650
Kokku rahavood äritegevuses		2 592 368	6 373 481
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-103 639	-200 296
Materiaalse põhivara müük	5	21 200	0
Tütarettevõtete müük		2 290 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-6 907 991	0
Antud laenud	3	-6 492 000	-7 296 000
Antud laenude tagasimaksed	3	3 875 000	2 081 343
Saadud intressid	3	138 268	28 718
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 179 163	-5 386 235
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		6 698 427	1 500 000
Saadud laenude tagasimaksed		-2 533 460	-1 554 000
Makstud dividendid		-1 400 000	-1 700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 764 967	-1 754 000
Rahavood kokku		-1 821 828	-766 754
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 430 967	3 197 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 821 828	-766 754
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		609 139	2 430 967

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

EMAETTEVÕTTE OMANIKELE KUULUV OMAKAPITAL						
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU	Vähemus- osalus	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-498 376	-458 376		-458 376
Aruandeperioodi kasum	0		3 575 198	3 575 198		3 575 198
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	3 076 822	3 116 822		3 116 822
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0		0
Aruandeperioodi kasum	0	0	6 286 773	6 286 773		6 286 773
Välja kuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000		-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	7 359 595	7 403 595		7 403 595
Vähemusosaluse tekkimine					2 290 000	2 290 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	3 009 331	3 009 331	-86 972	2 922 359
Välja kuulutatud dividendid			-5 000 000	-5 000 000	0	-5 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	5 368 926	5 412 926	2 203 028	7 615 954

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ 2007. aasta konsolideeritud 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Konsolideerimise põhimõtted

2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvara Eesti (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ja 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ finantsnäitajad.

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

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtete 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 ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtete 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 ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

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 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.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega 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 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 arvutatud 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldavatest kasulikest eluigadest.

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

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, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutus kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu

ümberklassifitseerimisel muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

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 lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rendiarvestus

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.

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 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 ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	380 646	419 692
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	380 646	419 692

Lisa 3 Muud nõuded

			Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2006	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr	Tagasi- makse tähtaeg
Lühiajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	2 015 000	4 156 657	4 156 657	0	5%	31.12.2008
Lühiajalised nõuded kontserni ettevõtete vastu	200 000	0	0			
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	3 999 657	1 680 000	0	1 680 000	10%	31.12.2012
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	0	2 995 000	0	2 995 000	5%	31.12.2012
Nõuded kokku	6 214 657	8 831 657	4 156 657	4 675 000		
Intressinõuded kontserni ettevõtete vastu	11 342					
Intressinõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtete vastu	256 559	635 208	405 832	229 376		
Intressinõuded kokku	267 901	903 109	405 832	229 376		
Kokku	6 482 558	9 734 766	4 562 489	4 904 376		
s.h pikaajalised nõuded	3 999 657	4 675 000				

Lühiajalise nõudena on kajastatud laen OÜ-le TM Investment summas 4 156 657 krooni, laenu tagastamise tähtajaks on 31.12.2008.

Pikaajalise nõudena on kajastatud laen, TAVA Invest OÜ-le summas 1 680 000 krooni ja Real Estate Builders OÜ-le 2 995 000 krooni.

Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävala pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	681 256		681 256
Soetamine	200 296		200 296
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	252 856		252 856
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	313 192		313 192
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	566 048		566 048
Jääkmaksumus 31.12.2005	428 400		428 400
Jääkmaksumus 31.12.2006	315 504		315 504
Soetamine	103 640	6 907 991	7 011 631
Müük	21200		21 200
Aruande aastal arvestatud kulum (+)	240 485		240 485
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	806 533		806 533
Jääkmaksumus 31.12.2007	157 459	6 907 991	7 065 450

Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	94 178	0	114 612
Ettevõtte tulumaks	0	1 100 000	0	383 316
Üksikisiku tulumaks	0	44 959	0	27 929
Sotsiaalmaks	0	84 008	0	51 609
Kohustuslik kogumispension	0	4 206	0	3 128
Töötuskindlustus maks	0	2 267	0	1 402
Reklaamimaks	4 245	0	2 792	0
Kokku	4 245	1 329 618	2 792	581 996

Lisa 7 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2007 on 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 136 krooni (31.12.2006 oli broneerimistasusid hoida 294 400 krooni) ja üüritagatisraha 24 600 krooni (31.12.2006 seisuga oli üüritagatisraha hoida 0 krooni).

Lisa 8 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Dividendivõlad	3 900 000	300 000
Võlad kontserni ettevõtetele	250 000	0
Muud võlad	94 481	77 333
Kokku	4 244 481	377 333

Lisa 9 Müügitulu

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu jaguned geograafiliste piirkondad lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	19 532 219	23 423 332
Kokku	19 532 219	23 423 332

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/tooted	2007	2006
Kinnisvara vahendus (68311)	12 829 349	15 029 745
Kinnisvara hindamine (68311)	3 663 006	3 679 090
Investeeringute juhtimisteenus (68311)	2 647 142	4 660 942
Renditulud (68201)	134 209	0
Muu kinnisvaraalane teenus (68311)	258 513	53 555
Kokku:	19 532 219	23 423 332

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Vahendus - ja hindamisteenuste tasud	5 633 248	6 617 345
Investeeringute juhtimisteenuste tasud	437 936	1 069 164
Muud ostetud teenused	269 775	494 853
Reklaam ja trükised	3 427 029	1 818 146
Kokku:	9 767 988	9 999 508

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2007	2006
Reklaamikulud	857 362	2 865 920
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	1 164 403	610 858
Sidekulud	299 234	305 272
Bürookulud	732 002	592 197
Juhtimisteenused	322 701	399 492
Tegevuskulude vähendamine	-118 100	-40 215
Muud kulud	467 239	497 109
Muud tegevuskulud kokku	3 724 841	5 230 633

1Partner Kinnisvara Eesti tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 1 018 803 krooni (2006 aastal 528 332 krooni).

Tegevuskulude vähendamise all on ruumide rendi- ja kommunaaltulud, mis saadakse 1Partner Ehituselt ruumide kasutamise eest vastavalt üüri- ja kommunaalarvetele ning ruutmeetri.

Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksud on summas 1 276 800 krooni.

Ettevõtja kui rentnik

	Rendimaksud
Maksud kokku	1 276 800
sh makseperiood alla 1 aasta	1 031 243
sh makseperiood 1-5 aastat	245 557

Rendileping lõpeb 31.05.2009

Lisa 12 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2007	2006
Kingitused, annetused	16 979	10 000
Viivised ja trahvid	7	2 425
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	0	3 540
Muud ärikulud	3 620	2
Muud ärikulud kokku	20 606	15 967

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja kontsern loeb seotud osapoolteks:

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

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja kontserni tehingud seotud osapooltega (v.a. Konsolideerimisel elimineeritud tehingud):

	2007		2006	
Teenuste ost-müük	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	5 000	237 452	150 960	92 225
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	292 701	979 853	259 492	538 280
Teenuste ost-müük kokku	297 701	1 217 305	410 452	630 505

Antud laenud seotud osapooltele:	2007	intress	2006	intress
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	6 492 000	10%	5 296 000	5% - 10%
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	0		200 000	10%

Antud laenude tagasimaksed:

	2007	2006
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	3 475 000	481 343

	2007	2006
Antud laenudelt arvestatud intress	757 961	264 721

Saadud laenud seotud osapooltelt	2007	intress	2006	intress
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	450 000	10%	0	

Saadud laenude tagasimaksed

1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	200 000		0	
---	---------	--	---	--

	2007
Saadud laenudelt arvestatud intress	1 604

Tasutud töötasud seotud osapooltele	2007	2006
Juhatuse liikmetele tasutud töötasud	109 202	129 600

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	240 409
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	4 156 657	2 068 376
Lühiajalised nõuded kokku	4 156 657	2 308 785

Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	4 675 000	3 999 657
Pikaajalised nõuded kokku	4 675 000	3 999 657

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	250 000	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	28 391	28 391
Lühiajalised kohustused kokku	278 391	28 391

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused
Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 5 368 926 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 127 474 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 4 241 452 krooni.

Lisa 15 Emaettevõtte aruanded**Bilanss**
(kroonides)

VARAD	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara		
Raha	1 276	2 629
Nõuded ja ettemaksed		
Laekumata dividendid	3 900 000	300 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	560	0
Kokku	3 900 560	300 000
Käibevara kokku	3 901 836	302 629
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtte osad	1 040 000	40 000
Kokku	1 040 000	40 000
Materiaalne põhivara		
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	0	7 659
Põhivara Kokku	1 040 000	47 659
VARAD KOKKU	4 941 836	350 288
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed		
Dividendivõlad	3 900 000	300 000
Intressivõlad	56 986	0
Kokku	3 956 986	300 000
Lühiajalised kohustused kokku	3 956 986	300 000
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	1 000 000	0
Pikaajalised kohustused kokku	1 000 000	0
KOHUSTUSED KOKKU	4 956 986	300 000
OMAKAPITAL		
Osakapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-4 989 712	-2 031 119
Aruandeaasta kasum	4 934 561	2 041 407
OMAKAPITAL KOKKU	-15 151	50 288
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 941 836	350 288

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2007	2006
Müügitulu	10 000	60 000
Muud tegevuskulud	10 599	6 593
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 659	12 000
Muud ärikulud	200	0
Ärikasum	-8 458	41 407
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõttesse	5 000 000	2 000 000
Intressitulud	6	
Intressikulud	56 986	
Finantstulud ja -kulud kokku	4 943 019	2 000 000
Kasum enne tulumaksustamist	4 934 561	2 041 407
Aruandeaasta puhaskasum	4 934 561	2 041 407

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-8 458	41 407
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 659	12 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-560	0
Kokku rahavood äritegevusest	-1 359	53 407
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud dividendid	1 400 000	1 700 000
Tütarettevõtete soetus	-1 000 000	0
Saadud intressid	6	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	400 006	1 700 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-54 000
Makstud dividendid	-1 400 000	-1 700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-400 000	-1 754 000
Rahavood kokku	-1 353	-593
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 629	3 222
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 353	-593
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 276	2 629

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktsiakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 20.04.2004	40 000		40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-14 293	
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	-14 293	25 707
 Aruandeperioodi kasum	 0	 -16 826	 -16 826
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-31 119	8 881
 Aruandeperioodi kasum	 0	 2 041 407	 2 041 407
Välja kuulutatud dividendid		-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	10 288	50 288
 Aruandeperioodi kasum	 0	 4 934 561	 4 934 561
Välja kuulutatud dividendid		-5 000 000	-5 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	-55 151	-15 151

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	
Emaettevõtte omakapital	-15 151
Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus	-1 040 000
Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	6 277 797
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital:	5 222 646

TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007 A. KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANDELE

IPartner Kinnisvara Eesti OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 20. juuni 2008.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 24 esitatud 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et olen vastavuses eetikanõuetega ning et planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise estuslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 20. juuni 2008



Meelis Männik
Vannutatud audiitor
tunnistuse nr 503



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 359 595
2007. aasta puhaskasum oli	3 009 331
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	5 368 926

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Dividendideks	4 241 452
---------------	-----------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	0
--	----------



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 20.06.2008:

Osaniku nimi	Aadress	Reg. kood	Osade arv	Summa
1Partner Kinnisvara Eesti OÜ	Rävala pst 3, Tallinn	11027723	100%	40 000 kr

