

343687

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
25 -06- 2009

BPE KINNISVARAEKSPERT
BAL TIC PROPERTY EXPERT

.....ANNE JOASOO.....

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn
Konsolideeritud majandusaasta aruanne
01. jaanuar-31. detsember 2008

Äriregistrikood	10708639
Aadress	Ahtri 6A
	10151 Tallinn
Telefon	+372 6264 250
Fax	+372 6264 260
E-mail	bpe.tallinn@bpe.ee
Tegevjuht	Tambet Tiits

Lisatud dokumendid:

1. Sõltumatu audiitori aruanne
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Majandusaasta müügitulu EMTAK koodi järgi
4. Osanike nimekiri



Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1. Raha	15
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	15
Lisa 4. Varud.....	15
Lisa 5. Tütar- ja sidusettevõtete osad.....	16
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteering.....	17
Lisa 7. Lühiajalised laenukohustused	17
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9. Maksuvõlad.....	18
Lisa 10. Pikaajalised kohustused	18
Lisa 11. Pangalaenuade maksegraafikud	19
Lisa 12. Kapitalirent.....	19
Lisa 13. Kasutusrendile võetud vara	20
Lisa 14. Müügitulu tegevusalade lõikes.....	20
Lisa 15. Kaubakulu	21
Lisa 16. Tegevuskulu	21
Lisa 17. Tööjõukulu	21
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega.....	22
Lisa 19. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital	23
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. majandusaasta aruandele.....	27



TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaraekspert tegutseb Eestis juba 1993. aastast. 2000. aastal toimus firma oluline ümberstruktureerimine ning asutati OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 30. augustil 2000. a.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn on käesolevas aruandes emaettevõtja.

Kinnisvaraekspert Gruppi kuuluvad alljärgnevad ettevõtted:

Osalus		
OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn		Ahtri 6A, 10151 Tallinn
OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu	100%	Kuninga 36, 80014 Pärnu
OÜ Kinnisvaraekspert Tartu	60%	Kalevi 9/3, 51010 Tartu
OÜ Kinnisvaraekspert Viru	80%	Lai tn. 14/48, 44308 Rakvere

Põhitegevuseks on kinnisvara ja vallasvara hindamine, -vahendamine ja haldamine. Teostame turu-ja investeringuanalüüse, pakume konsultatsiooni. Pärnu ja Viru kontorites teostame lisaks veel maamõõdu, inventariseerimise ning energiamärgise töid ning Tallinna ja Pärnu büroodes pakume haldusteenust.

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

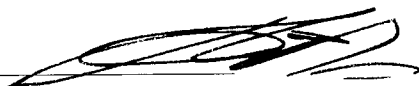
Tulud

Kinnisvaraeksperti müügitulu kahanes hindamisteenuste, haldusteenuste ja maamõõduteenuste osas võrreldes 2007. aastaga. Aruandeaasta olulisemaks arendustegevuseks oli hindamistööde tarkvara arendus.

Personal ja juhtimine

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn keskmine töötajate arv majandusaastal oli 30 töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 7 358 725 krooni.

Juhatuse liige



OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn kasutas teenuste pakkumisel lisaks töötajatele mitmete füüsilisest isikust ettevõtjate teenuseid.

Emaettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest ja juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole. Emaettevõtte nõukogu koosneb neljast liikmest. Nõukogu liikmetele tasusid välja ei makstud, ei ole antud soodustusi ega antud garantiisid

Finantssuhtarvud

		2008	2007
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/Netokäive*100	-14%	3%
Soliidsuskordaja	Omakapital/Varad	0,6	0,7
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	2,7	3,4

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Parandada teenuste müügitööd ja müügitulu suurendada.

Juhatusel liige



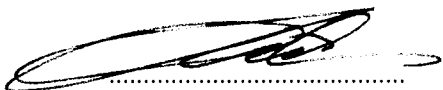
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

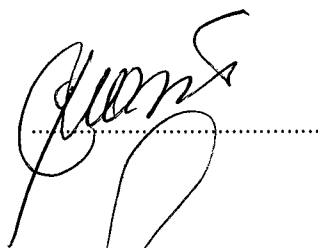
OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni kuuluvate ettevõtete 31.12.2008 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2008-31.12.2008 majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn ja kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

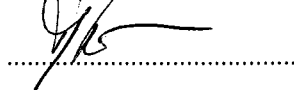
Tambet Tiits
juhatuse esimees

 18.06. 2009

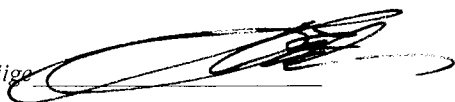
Aivar Roosik
juhatuse liige

 18.06. 2009

Peeter Prisk
juhatuse liige

 18.06. 2009

Juhatus liige



BILANSS

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha	1 972 891	5 046 006	1
Nõuded ja ettemaksed	2 563 184	1 926 644	2
Varud	5 261 215	5 256 330	4
Käibevara kokku	9 797 290	12 228 980	
Põhivara			
Pikaajaline finantsinvesteering	400 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	684 000	180 000	6
Materiaalne põhivara	8 564 519	8 644 177	6
Immateriaalne põhivara	4 225	17 976	
Põhivara kokku	9 652 744	8 842 153	
VARAD KOKKU	19 450 034	21 071 133	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	995 147	550 672	7
Võlad ja ettemaksed	2 624 363	3 017 312	8
Lühiajalised kohustused kokku	3 619 510	3 567 984	
Pikaajalised laenukohustused	3 289 543	3 358 776	10
KOHUSTUSED KOKKU	6 909 053	6 926 760	
OMAKAPITAL			
Osakapital	660 000	660 000	
Ülekurss	641 000	641 000	
Oma osa	0	-4 000	
Kohustuslik reservkapital	66 000	66 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 658 896	8 929 089	
Aruandeaasta kasum	-1 868 227	538 210	
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	9 157 669	10 830 299	
Vähemusosalus	3 383 312	3 314 074	
Omakapital kokku	12 540 981	14 144 373	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	19 450 034	21 071 133	

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

KASUMIARUANNE

(Skeem 1)

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
Äritulud			
Müügitulu	13 292 419	34 488 140	14
Muud äritulud	140 008	292 118	
Äritulud kokku	13 432 427	34 780 258	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 343 752	15 909 244	15
Muud tegevuskulud	4 801 963	6 458 547	16
Tööjõu kulud	7 358 725	10 172 451	17
Materiaalse põhivara kulum	333 548	387 769	6
Muud ärikulud	143 930	168 840	
Ärikulud kokku	14 981 918	33 096 851	
Ärikasum	-1 549 491	1 683 407	
Finantstulud ja -kulud	-299 009	-26 210	
Kasum enne maksustamist	-1 848 500	1 657 197	
Tulumaks	0	577 642	
Aruandeaasta puhaskasum	-1 848 500	1 079 555	
sh emaettevõtja omanike osa aruandeaasta kasumist	-1 868 227	538 210	
vähemusosanike osa aruandeaasta kasumist	19 727	541 345	

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature *Muu*
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

Rahavood äritegevusest

	31.12.2008	31.12.2007
Ärikasum	-1 549 491	1 683 407
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	333 548	387 770
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	0	-76 404
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-987 531	1 414 389
Varude muutus	-4 885	8 477 148
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-37 936	-1 714 922
Makstud intressid	-330 109	-295 934
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-578 214

Kokku rahavood äritegevusest**-2 576 404 9 297 240****Rahavood investeerimistegevusest**

Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-460 534	-1 448 053
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	1 045 260
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	7 200 000
Soetatud osalused tütarettevõtetes	-42 500	0
Antud laenude tagasimaksed	-470 500	24 852
Saadud intressid	73 789	309 647

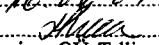
Kokku rahavood investeerimistegevusest**-899 745 7 131 706****Rahavood finantseerimistegevusest**

Saadud laenud	1 040 510	150 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-78 947	-157 227
Saadud laenude tagasimaksed	-518 320	-14 462 483
Makstud dividendid	0	-2 038 500
Omaosade tagasiostmine	4 000	-4 000
Makstud intressid	-44 209	-39 233

Kokku rahavood finantseerimistegevusest**403 034 -16 551 443****RAHAVOOD KOKKU****-3 073 115 -122 497****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses****5 046 006 5 168 503****Raha ja raha ekvivalentide muutus****-3 073 115 -122 497****Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus****1 972 891 5 046 006**

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Initialled for identification purposes on:
 Kuupäev/date 16.06.2009
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

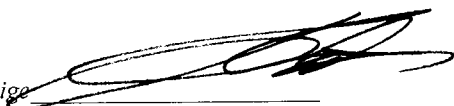
(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Vähemus- osalus	Kokku koos vähemus- osalusega
Saldo 31.12.2006	660 000	641 000	66 000	5 589 490	4 839 599	3 352 914	15 149 003
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	0	4 839 599	-4 839 599	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	-1 500 000	0	-580 185	-2 080 185
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	538 210	541 345	1 079 555
Tagasiosetud omaosa	-4 000	0	0	0	0	0	-4 000
Saldo 31.12.2007	656 000	641 000	66 000	8 929 089	538 210	3 314 074	14 144 373
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	0	538 210	-538 210	0	0
Osaluse muutus	0	0	0	-46 290	0	-9 961	-56 251
Ümberklassifitseeri mine	0	0	0	237 887	0	59 472	297 359
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	-1 868 227	19 727	-1 848 500
Tagasiosetud omaosa	4 000	0	0	0	0	0	4 000
Saldo 31.12.2008	660 000	641 000	66 000	9 658 896	-1 868 227	3 383 312	12 540 981

Osakapital on 660 000 krooni ja jaguneb 9 osaks.

Ettevõtte kogu vaba kasumi väljamaksmise korral kaasneks tulumaksukulu 2007. aastal (tulumaksumäär 21/79) 1 988 137 krooni ja 2008. aastal (tulumaksumäär 21/79) 1 635 930 krooni.

Juhatuse liige



 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes c.:
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitlusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ, Kinnisvaraekspert Tartu OÜ, Kinnisvaraekspert Viru OÜ ja Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ tütarettevõtte Tramega OÜ finantsnäitajad.

Raha ja raha ekvivalendid

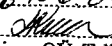
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ja lühiajalisi deposiite.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses „muudesse tegevuskuludesse”.

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks.
Initialled for identification purpose:
Kuupäev/date 16.06.09
Allkiri/signature 
Audiitoribüroo Anrison OÜ, T. 111

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Emaettevõtte bilansis on kajastatud sidus- ja tütarettevõtete osad on pikaajalised finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20 % sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

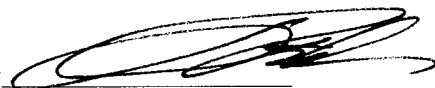
Materiaalne põhivara

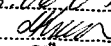
Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooni norm	Kasulik eluiga
Sõidukid ja seadmed	10-20%	5 aastat
Muu inventar, arvutustehnika, tööriistad ja sisseseade	20-40 %	2,5 aastat
Ehitised	2-5 %	50 aastat

Juhatusel liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.09
Allkiri/signature 
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Amortiseeritavat immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt. Amortiseeritava immateriaalse põhivara amortiseerimisel lähtutakse eeldusest, et selle lõppväärtus on null. Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test.

Immateriaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Muu immateriaalne põhivara	10 %

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2007 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kauba ja teenuse müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Puhkusetasude reserv

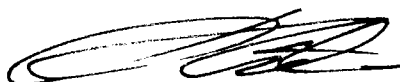
Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kuluna kasumiaruandes ja bilansis on võetud kirjele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees (sh sotsiaalmaks 33% ja töötuskindlustus 0,3%).

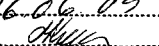
Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju,

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.09
Allkiri/signature 
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused. Investeermis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

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

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta kuulub aruandes avalikustamisele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumus meetodil.

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes on:
Kuupäev/date 16.06.2009
Allkiri/signature
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Kapitali- ka kasutusrent

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel rendid vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood või vara eeldatav kasulik tööiga olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

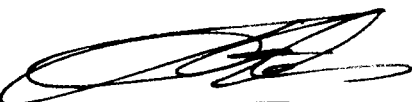
Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only;
Kuupäev/date 16.06.09
Allkiri/signature 
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 1. Raha

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Raha kassas	78 319	174 320
Raha arveldusarvel	1 167 888	1 888 533
Üleöö deposiit	646 301	2 003 875
Rahaturufondi osakud	80 383	979 278
	1 972 891	5 046 006

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 999 220	1 399 840
Muud lühiajalised nõuded (lisa 3)	196 156	168 259
Ettemaksed teenuste eest	367 808	358 545
	2 563 184	1 926 644

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

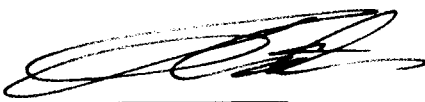
(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Haldusobjektile antud krediit	61 126	83 488
Haldusobjektide tulevaste perioodide kulu	41 449	0
Maksude ettemaksed (lisa 9)	0	74 432
Muud nõuded	93 581	10 339
	196 156	168 259

Lisa 4. Varud

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Ostetud maa	3 302 273	3 604 591
Teostatud ettevalmistustööd	460 436	460 436
Arvestatud intress	474 414	474 414
Hoonestatava maa maamaks	14 134	10 825
Ehitustööd	1 009 958	705 700
Materjal	0	364
	5 261 215	5 256 330

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Varusid ei ole üles ega alla hinnatud.

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:
Initialled for identification purposes:
Kuupäev/date 16.06.09
Allkiri/signature [Signature]
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 5. Tütar- ja sidusettevõtete osad
(kroonides)**Tütarettevõtete osad**

	OÜ Kinnisvara -ekspert Pärnu	OÜ Kinnisvara -ekspert Tartu	OÜ Kinnisvara- ekspert Viru	Kokku
Osaluse % omakapitalist 31.12.2007	100%	60%	65%	
Osaluse % omakapitalist 31.12.2008	100%	60%	80%	
Bilansiline väärtus 2007. aasta lõpus	400 000	195 000	95 000	690 000
Bilansiline väärtus 2008. aasta lõpus	400 000	195 000	137 500	732 500
Osalused tütarettevõtete omakapitalis 2007.aasta lõpus	6 447 327	1 288 272	43 165	7 778 764
Osalused tütarettevõtete omakapitalis 2008.aasta lõpus	5 734 742	1 388 735	132 530	7 256 007
Firmaväärtus	0	0	4 225	4 225

Bilansis on tütarettevõtted kajastatud soetusmaksumuses.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn tütarettevõtete osad ei ole vabalt kaubeldavad, mistõttu neil puudub turuhind.

Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ 50% osalus OÜ Tramega

	OÜ Tramega
Osaluse % omakapitalist 31.12.2007	50 %
Osaluse % omakapitalist 31.12.2008	50 %
Soetusmaksumus 2007. aasta lõpus	20 000
Soetusmaksumus 2008. aasta lõpus	20 000
Osaluse bilansiline väärtus 2007. aasta lõpus	2 431 984
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	-7 627
Osaluse bilansiline väärtus 2008. aasta lõpus	2 424 357

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Initialed for identification purposes
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ T:1111

Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteering
(kroonides)

	Ehitised	Masina- d, seadmed ja muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus	5 615 248	1 877 222	2 336 278	9 828 748
31.12.2007				
Soetused	0	371 954	88 578	460 532
Ümberklassifitseerimine	-234 287	0	0	-234 287
Soetusmaksumus	5 380 961	2 249 176	2 424 856	10 054 993
31.12.2008				
Akumuleeritud kulum	-319 353	-865 218	0	-1 184 571
31.12.2007				
Aruandeperioodil	-107 619	-225 929	0	-333 548
amortisatsioonikulu				
Aruandeperioodil maha	27 645	0	0	27 645
kantud amortisatsioonikulu				
Akumuleeritud kulum	-399 327	-1 091 147	0	-1 490 473
31.12.2008				
Jääkmaksumus 31.12.2007	5 295 895	1 012 004	2 336 278	8 644 177
Jääkmaksumus 31.12.2008	4 981 634	1 158 029	2 424 856	8 564 519

Kinnisvarainvesteering

Jääkmaksumus 31.12.2007 180 000 krooni

Jääkmaksumus 31.12.2008 684 000 krooni

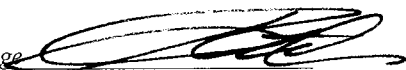
Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa Audru vallas ja 2008.aastal lisandus kontor Rakveres.

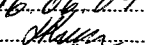
Tulusid ja kulusid aruandeaastal kinnisvarainvesteeringult ei saadud.

Lisa 7. Lühiajalised laenukohustused
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised laenud	455 964	0
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 12)	85 279	79 935
Pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 11)	453 904	470 737
	995 147	550 672

Juhatuse liige



 Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Initialed for identification purposes:
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	1 034 805	1 167 189
Võlad töötajatele	672 652	848 177
Maksuvõlad (lisa 9)	260 388	324 600
Muud võlad	639 697	673 146
Saadud ettemaksed	16 821	4 200
	2 624 363	3 017 312

Lisa 9. Maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	12 890	73 661	85 746
Üksikisiku tulumaks	0	76 293	391	73 895
Sotsiaalmaks	0	159 181	0	142 369
Ettevõtte tulumaks	0	1 116	0	3 772
Töötuskindlustusmaks	0	3 899	0	3 758
Kohustuslik kogumispensioni makse	0	7 009	0	6 543
Viivisvõlg	0	0	380	3 620
Maamaks	0	0	0	4 897
	0	260 388	74 432	324 600

Lisa 10. Pikaajalised kohustused
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Kapitalirendi kohustused (lisa 12)	457 484	541 775
Pikaajalised laenud	462 581	0
Pikaajalised pangalaenud (lisa 11)	2 369 478	2 817 001
	3 289 543	3 358 776

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 11. Pangalaenude maksegraafikud

(*kroonides*)

Leping nr	1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku	Intressimäär	Alus -valuuta	Kohustuse lõppemine
AS Hansapank Leping nr 04-158705-JI	32 360	42 471	0	74 831	2,1 % + 6kuu EURIBOR	EUR	20.03.11
AS Hansapank Leping nr L06-022372-JI	104 280	248 767	0	353 047	1,9% + 6kuu EURIBOR	EUR	22.02.12
AS Hansapank Leping nr 05-091317-JI-1	317 264	1 470 892	607 348	2 395 504	2,25% + 6kuu EURIBOR	EUR	13.05.15
	453 904	1 762 130	607 348	2 823 382			

Kolme pangalaenu tagatiseks on Tallinnas, Tartus asuvad kontorid nende bilansiline jääkväärtus on 4 981 634 krooni. Üks Hansapanga laenuleping on seotud edasimüüdava varaga, mille bilansiline jääkväärtus on 1 651 591 krooni.

Lisa 12. Kapitalirent

(*kroonides*)

			Masinad ja seadmed		
Soetusmaksumus 31.12.2007			927 092		
Soetusmaksumus 31.12.2008			927 092		
Jääkväärtus 31.12.2007			826 715		
Jääkväärtus 31.12.2008			734 006		
	2009	2-5 aastat	Intressimäär	Tasumise tähtaeg	Alus- valuuta
Sampo Pank AS, leping 270108KE	40 428	227 154	4,865%	15.01.2012	EEK
Sampo Pank AS, leping 261201KE	44 851	230 330	4,732%	15.12.2011	EEK
	85 279	457 484			

Juhatusel liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only:
Koopäev/date 16.06.09
Allkiri/signature [Signature]
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 13. Kasutusrendile võetud vara

(kroonides)

Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) aruandeaasta jooksul 2008. aastal	363 801	
Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) 2007.aastal	286 629	
Makstud kontorirenti 2008. aastal	183 587	
Makstud kontorirenti 2007. aastal	199 222	
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mitte-		
katkestavatest rendilepingutest	31.12.2008	31.12.2007
sh kuni 1 aasta	297 935	347 707
1-5 aastat	869 385	1 023 164

Lisa 14. Müügitulu tegevusalade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	31.12.2008	31.12.2007	EMTAK
Hindamine	5 079 589	7 372 184	68311
Vahendus	4 410 147	10 067 517	68311
Kirjastus/koolitus	25 225	118 511	68311
Maamõõtmine	820 092	1 359 415	68311
Haldusteenus	2 363 431	1 448 852	68321
Hooldusteenus	0	314 878	68311
Ehitusteenus	0	0	68311
Inventariseerimine	189 735	165 085	68311
Muud	404 200	177 492	68311
Õigusteenus	0	48 104	68311
Kinnistute müük	0	13 416 102	68311
	13 292 419	34 488 140	

Tegevustulu teeniti 99% Eestis.

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes on:
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 15. Kaubakulu

	31.12.2008	31.12.2007
Allhankekorras ostutööd ja teenused	462 488	683 111
Sisseostetud teenus/kaup	1 881 264	3 015 016
Kauba/materjali kulu	0	11 730 964
Kinnistuste müük omahinnas	0	480 153
	2 343 752	15 909 244

Lisa 16. Tegevuskulu

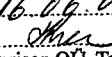
	31.12.2008	31.12.2007
Reklaam	1 727 875	2 702 778
Kontorikulud	1 467 377	2 175 886
IT kulu	273 255	358 028
Autokulud	1 077 482	957 686
Telefon, fax	255 974	264 169
	4 801 963	6 458 547

Lisa 17. Tööjõukulu

	31.12.2008	31.12.2007
Palgakulu	5 520 415	7 631 941
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustus	1 838 310	2 540 510
	7 358 725	10 172 451

Juhatus liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes on:
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)	31.12.2008		31.12.2007	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Emaettevõtte tehingud tütarettevõtetega				
Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	54 347	193 813	128 841	196 995
Kinnisvaraekspert Viru OÜ	44 537	210 675	45 593	77 335
Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	104 153	80 481	203 439	71 139
	203 037	484 969	377 873	345 469

	31.12.2008	31.12.2007
Kontsernisisesed tehingud		
Kinnisvaraekspert Tartu müüs Kinnisvaraekspert Virule	0	510
Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Tramegale	0	373 525
Kinnisvaraekspert Tartu müüs Pärnule	0	25 915
		399 950

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolmainitud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod osapooltega järgmised:

Kohustus emaettevõtte vastu	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvaraekspert Viru OÜ	204 585	5 770
Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	21 890	13 630
Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	7 304	4 836
Nõuded seotud osapooltega		
Kontsernisisesed nõuded	0	602
	233 779	24 838

Nõue emaettevõtte vastu	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	0	9 843
Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	18 463	2 760
Kinnisvaraekspert Viru OÜ	2 619	0
	21 082	12 603

Juhatusel liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 16.06.09
Allkiri/signature 
Auditoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 19. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital**BILANSS***(kroonides)***31.12.2008 31.12.2007****VARAD****Käibevara**

Raha	417 528	1 663 721
Nõuded ostjate vastu	1 436 489	831 934
Muud lühiajalised nõuded	71 162	10 338
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	52 108	67 334
Käibevara kokku	1 977 287	2 573 327

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	732 500	690 000
Materiaalne põhivara	5 355 095	5 548 800
Põhivara kokku	6 087 595	6 238 800
VARAD KOKKU	8 064 882	8 812 127

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	837 038	378 829
Võlad ja ettemaksed	1 599 600	1 772 461
Lühiajalised kohustused kokku	2 436 638	2 151 290

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	2 998 305	2 937 278
Pikaajalised kohustused kokku	2 998 305	2 937 278
KOHUSTUSED KOKKU	5 434 943	5 088 568

OMAKAPITAL

Osakapital	660 000	660 000
Oma osa	0	-4 000
Ülekurss	641 000	641 000
Kohustuslik reservkapital	66 000	66 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 360 559	1 719 701
Aruandeaasta kasum	-1 097 620	640 858
Omakapital kokku	2 629 939	3 723 559
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	8 064 882	8 812 127

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Initialled for identification purposes c
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

KASUMIARUANNE

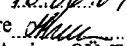
Skeem 1

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Äritulud		
Müügitulu	6 963 947	11 540 151
Muud äritulud	0	31 003
Äritulud kokku	6 963 947	11 571 154
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 557 797	3 060 950
Muud tegevuskulud	2 198 694	3 048 084
Tööjõu kulud	3 747 473	4 722 750
sh töötasu	2 811 298	3 542 945
sotsiaalmaksud	936 175	1 179 805
Põhivara kulum ja väärtuse langus	244 996	273 205
Muud ärikulud	76 400	69 958
Ärikulud kokku	7 825 360	11 174 947
Ärikasum	-861 413	396 207
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud tütarettevõtete osadelt	0	648 535
Intressitulu/-kulud	-233 857	-226 311
Muud finantstulud/-kulud	-2 350	62 779
Kokku finantstulud ja -kulud	-236 207	485 003
Kasum majandustegevusest	-1 097 620	881 210
Tulumaks	0	240 352
Aruandeaasta puhaskasum	- 1 097 620	640 858

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Initialled for identification purposes:
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature 
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-861 413	396 207
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	244 996	273 205
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	0	-29 283
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-579 653	-396 796
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-172 861	579 483
Makstud intressid	-243 154	-226 311
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-240 352
Kokku rahavood äritegevusest	-1 612 085	356 153
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-51 291	-535 591
Materiaalse põhivara müük	0	156 260
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	7 200 000
Tütarettevõtete soetus	-42 500	0
Antud laenude tagasimaksed	0	20 919
Antud laenud	-70 500	0
Saadud intressid	6 948	62 780
Saadud dividendid	0	648 535
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-157 343	7 552 903
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	902 510	0
Saadud laenude tagasimaksed	-304 328	-7 491 151
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-78 947	-64 854
Omaosade tagasimaksed	4 000	-4 000
Makstud dividendid	0	-1 500 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	523 235	-9 060 005
RAHAVOOD KOKKU	-1 246 193	-1 150 949
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 663 721	2 814 670
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 246 193	-1 150 949
Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus	417 528	1 663 721

Juhatus liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks:
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature [Signature]
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Osa- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande aasta kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2006	660 000	641 000	66 000	306 297	2 913 404	4 586 701
Tagasiostetud omaosa	-4 000	0	0	0	0	-4 000
2006. a kasumi jaotamine	0	0	0	2 913 404	-2 913 404	0
Dividendid	0	0	0	-1 500 000	0	-1 500 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	640 858	640 858
Saldo 31.12.2007	656 000	641 000	66 000	1 719 701	640 858	3 723 559
Tagasiostetud omaosa	4 000	0	0	0	0	4 000
2007. a kasumi jaotamine	0	0	0	640 858	-640 858	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	-1 097 620	-1 097 620
Saldo 31.12.2008	660 000	641 000	66 000	2 360 559	-1 097 620	2 629 939

Korrigeeritud omakapitali aruanne	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	2 629 939	3 723 559
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis	-732 500	-690 000
Tütarettevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	7 256 007	7 796 740
	9 153 446	10 830 299

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes:
 Kuupäev/date 16.06.09
 Allkiri/signature *[Signature]*
 Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

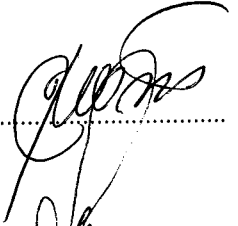
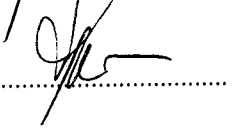
Juhatuse liige



JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

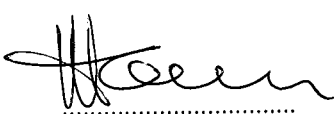
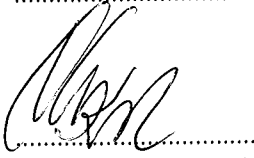
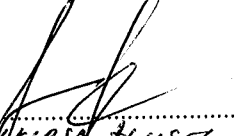
OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Tambet Tiits	juhatuse esimees		18.06	2009
Aivar Roosik	juhatuse liige		18.06	2009
Peeter Prisk	juhatuse liige		18.06	2009

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu

Aivar Tomson	nõukogu esimees		18.06	2009
Dag Kivila	nõukogu liige		18.06	2009
Jaanus Verte	nõukogu liige		18.06	2009
Margit Sooniste	nõukogu liige	 MARGIT SOONISTE ANDRES SOONISTE	18.06	2009

Juhatus liige 

Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ

2008.a majandusaasta müügitulu EMTAK koodide järgi

Nimetus	EMTAK kood	Müügitulu (krooni)
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	10 928 988
Hoonete ja üürimajade haldus	68321	2 363 431
Kokku		13 292 419



OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn osanike nimekiri seisuga 18. juuni 2009.a.

Osanik	Isiku/registri/kood	Asukoht	Osa nimiväärtus
1 Aivar Roosik	35901190255	Harjumaa	165 000
2 Tambet Tiits	35611010385	Tallinn	165 000
3 Aivar Tomson	36501150217	Harjumaa, Valingu	165 000
4 Peeter Prisk	36704072752	Pärnu	33 000
5 Dag Kivila	36408214237	Pärnu	33 000
6 Jaanus Verte	36009084212	Pärnu	33 000
7 Juhan Soekõrv	36004264730	Pärnu	33 000
8 Andres Sooniste	36606072737	Pärnu	25 200
9 Margit Sooniste	46808212746	Pärnu	7 800
			660 000



Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum
seisuga 01.01.2008.a.

9 658 896 krooni

Aruandeaasta kahjum
mis suunatakse:

-1 868 227 krooni

- eelmiste perioodide kasumisse

-1 868 227 krooni

Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast
kasumi jaotamise ettepanekud

7 790 669 krooni



Sõltumatu audiitori aruanne

Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ osanikele.

Oleme auditeerinud Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ raamatupidamise (konsolideeritud) aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle vastutuse hulka kuulub 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

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta.

Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastusi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel 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 esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise (konsolideeritud) aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ finantsseisundit seisuga 31.detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga.

Asjaolude rõhutamise

Juhime tähelepanu, et juhtkond on kinnistute väärtuse hinnangute kujundamisel testinud majandus-, keskkonna mõju. Majanduse edasise arengu ebakindluse tõttu võib majanduskeskkonna muutuste mõju olla oluliselt erinev juhtkonna praegusest hinnangust.

Tallinn, 18.06.2009

Audiitorbüroo Anrison OÜ nimel
Heda Kruusiauk
Vannutatud audiitor

