

347274

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

29.06.2009

.....

## Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Ärinimi: 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ  
Äriregistri kood: 11015625  
Aadress: Rävala pst 3, Tallinn 10143  
Telefon: 66 84 700  
Faks: 66 84 701  
Elektronpost: 1partner@1partner.ee  
Tegevjuht: Martin Vahter  
Audiitor: Meelis Männik  
Tunnistuse nr. 503

Lisatud dokumendid:

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri
4. Tegevusalade loetelu



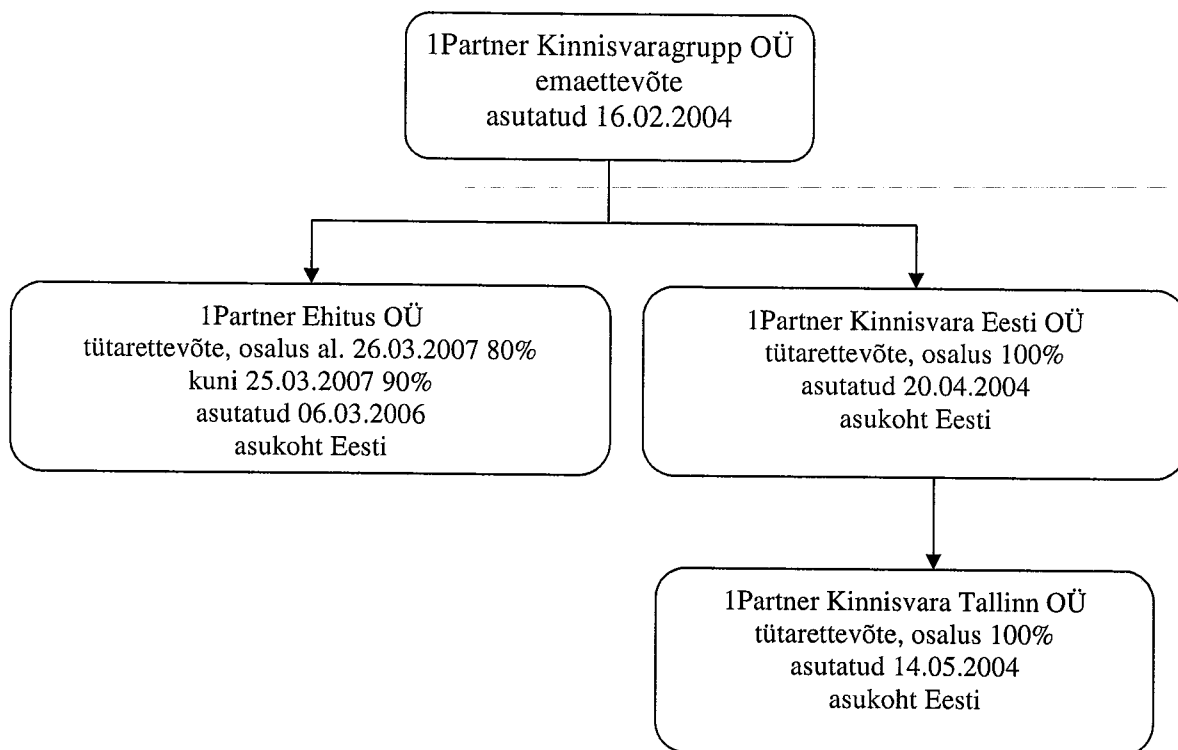
**Sisukord**

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE                                                               | 3  |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                 |    |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon                                                 | 6  |
| Konsolideeritud bilanss                                                      | 7  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                                                | 8  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                                          | 9  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne                                 | 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                           |    |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted | 11 |
| Lisa 2 Nõuded ostjate vastu                                                  | 16 |
| Lisa 3 Muud nõuded                                                           | 17 |
| Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest                                              | 17 |
| Lisa 5 Investeeringud sidusettevõtetesse                                     | 17 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                                                  | 18 |
| Lisa 7 Maksuvõlad ja ettemaksed                                              | 19 |
| Lisa 8 Saadud ettemaksed                                                     | 19 |
| Lisa 9 Muud võlad                                                            | 19 |
| Lisa 10 Kapitalirent                                                         | 19 |
| Lisa 11 Müügitulu                                                            | 20 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused                                  | 20 |
| Lisa 13 Muud tegevuskulud                                                    | 20 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                                                        | 21 |
| Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega                                          | 21 |
| Lisa 16 Potentsiaalsed kohustused                                            | 23 |
| Lisa 17 Emaettevõtte aruanded                                                | 24 |
| TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008.A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE      | 28 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS                                                      | 29 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK                                                   | 30 |
| OSANIKE NIMEKIRI                                                             | 31 |
| TEGEVUSALADE LOETELU                                                         | 32 |



**TEGEVUSARUANNE****Sissejuhatus**

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2008 järgmine:



1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtted erinevates regioonides. Seisuga 31.12.2008 on tütarettevõtteid 3.

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada tütarettevõtteid Eestis.

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

Tütarettevõtte 1Partner Ehitus OÜ põhitegevusalaks on ehitustööde juhtimine, organiseerimine ja teostamine peatöövõtu meetodil.

**Situatsioon turul**

Sarnaselt eelmiste aastatega oli 2008. 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. 2008. aastat iseloomustab võrreldes eelmiste aastatega kinnisvaraturu järsk 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 üüritur.

### ***Tulud, kulud, kasum***

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõtetes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ja 1Partner Ehitus OÜ.

2008. aasta müügitulu oli 24 miljonit krooni. Kasum 1 miljonit krooni. Seega rentaablus on 4%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus, investeringute juhtimisteenus ning ehituse peatöövõtuteenus.

### ***Peamised finantssuhtarvud***

|                                      | 2008   | 2007   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu (tuh. kr)                  | 23 707 | 37 073 |
| Käibe kasv(+)/langus(-)              | -36%   | 9%     |
| Puhaskasum (tuh. kr)                 | 957    | 4 873  |
| Puhasrentaablus                      | 4%     | 13%    |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,94   | 0,88   |
| ROA                                  | 6%     | 20%    |
| ROE                                  | 11%    | 47%    |

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 90 tuhande krooni väärtuses. Selles väärtuses soetati kontoritehnikat.

**Personal**

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arve majandusaastal oli 7 inimest. Palgakulud olid 2008.aastal koos sotsiaalmaksudega 1 779 tuhat krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osaühingud.

1Partner Ehitus OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. 2008. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 1 252 tuhat krooni.

Emaettevõtetes 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja tütarettevõttel 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ palgalisi töötajaid ei ole.

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

**Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks 2009. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides.

Tütarettevõtete eesmärgiks 2009. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuse kvaliteedi abil.

2009. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute aladega.



Juhatus liige  
Martin Vahter



Juhatus liige  
Tanel Tarum

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

**1Partner Kinnisvaragrupp 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 (22.06.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ koos tütaretevõtetega on jätkuvalt tegutsev

Tallinnas, 22.06.2009.a



Juhatuseliige  
Tanel Tarum



Juhatuseliige  
Martin Vahter

**Konsolideeritud bilanss**

(kroonides)

| <b>VARAD</b>                                    | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                                |                |                   |                   |
| Raha                                            |                | 3 174 133         | 3 084 073         |
| Nõuded ja ettemaksud                            |                |                   |                   |
| Nõuded ostjate vastu                            | 2              | 2 586 688         | 3 919 182         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded              | 7              | 0                 | 4 245             |
| Muud lühiajalised nõuded                        | 3              | 1 447 833         | 5 059 766         |
| Ettemaksed teenuste eest                        | 4              | 104 189           | 91 443            |
| Kokku                                           |                | 4 138 710         | 9 074 637         |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |                | <b>7 312 843</b>  | <b>12 158 710</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |                |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              |                |                   |                   |
| Sidusettevõtte osad                             | 5              | 666 888           | 0                 |
| Pikaajalised nõuded                             | 3              | 8 644 943         | 4 675 000         |
| Kokku                                           |                | 9 311 831         | 4 675 000         |
| Materiaalne põhivara                            | 6              | 357 071           | 520 528           |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 6              | 0                 | 6 907 991         |
| <b>Põhivara kokku</b>                           |                | <b>9 668 902</b>  | <b>12 103 519</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |                | <b>16 981 745</b> | <b>24 262 229</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                 |                |                   |                   |
| Laenukohustused                                 |                |                   |                   |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad               |                | 100 000           | 3 914 962         |
| Kokku                                           |                | 100 000           | 3 914 962         |
| Võlad ja ettemaksed                             |                |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                               |                | 1 866 738         | 3 970 540         |
| Võlad töövõtjatele                              |                | 123 465           | 374 613           |
| Maksuvõlad                                      | 7              | 1 401 286         | 1 340 367         |
| Saadud ettemaksed                               | 8              | 24 600            | 24 736            |
| Muud võlad                                      | 9              | 4 233 588         | 4 120 104         |
| Kokku                                           |                | 7 649 677         | 9 830 360         |
| Kapitalirent                                    | 10             | 40 662            | 38 455            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            |                | <b>7 790 339</b>  | <b>13 783 777</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                |                   |                   |
| Kapitalirent                                    | 10             | 156 401           | 197 062           |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>            |                | <b>156 401</b>    | <b>197 062</b>    |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |                | <b>7 946 740</b>  | <b>13 980 839</b> |
| <b>Omakapital</b>                               |                |                   |                   |
| Vähemusosalus                                   |                | 538 522           | 2 656 728         |
| <b>Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital</b> |                |                   |                   |
| Osakapital                                      |                | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                       |                | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum             |                | 7 560 514         | 3 054 420         |
| Aruandeaasta kasum                              |                | 891 971           | 4 526 242         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |                | <b>9 035 006</b>  | <b>10 281 390</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>           |                | <b>16 981 745</b> | <b>24 262 229</b> |

**Konsolideeritud kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                                     | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                           | 11             | 23 706 504       | 37 073 326       |
| Muud äritulud                                       |                | 3 095            | 1                |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                 | 12             | 16 124 556       | 24 231 854       |
| Muud tegevuskulud                                   | 13             | 3 235 800        | 3 974 859        |
| Tööjõukulud                                         |                |                  |                  |
| Palgakulu                                           |                | 2 224 803        | 2 202 198        |
| Sotsiaalmaks                                        |                | 805 760          | 740 834          |
| Tööjõukulud kokku                                   |                | 3 030 563        | 2 943 032        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                   | 6              | 253 773          | 304 430          |
| Muud ärikulud                                       | 14             | 6 173            | 20 919           |
| <b>Ärikasum</b>                                     |                | <b>1 058 734</b> | <b>5 598 233</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                       |                |                  |                  |
| Finantskulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 5              | 482 175          | 0                |
| Intressikulud                                       |                | 53 488           | 140 160          |
| Intressitulud                                       | 3              | 438 708          | 825 250          |
| Muud finantskulud                                   |                | 5 132            | 7                |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                 |                | <b>-102 087</b>  | <b>685 097</b>   |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                  |                | <b>956 647</b>   | <b>6 283 330</b> |
| Tulumaks                                            |                | 0                | 1 410 360        |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                      |                | <b>956 647</b>   | <b>4 872 970</b> |
| Sh: Emaettevõtte osanike osa puhaskasumist          |                | 891 971          | 4 526 242        |
| Vähemosaluse osa puhaskasumist                      |                | 64 676           | 346 728          |

  
22.06.09





**Konsolideeritud rahavoogude aruanne**  
 (kroonides)

|                                                       | Lisa nr | 2008             | 2007              |
|-------------------------------------------------------|---------|------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                  |                   |
| Ärikasum                                              |         | 1 058 734        | 5 598 233         |
| Korrigeerimised:                                      |         |                  |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 6       | 253 773          | 304 430           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 2,3,4,6 | 1 035 926        | -2 518 557        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 7,8     | -2 203 604       | 1 643 967         |
| Makstud intressid                                     |         | -48 392          | -121 204          |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            |         | 0                | -693 572          |
| <b>Kokku rahavood äritegevuses</b>                    |         | <b>96 437</b>    | <b>4 213 298</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                  |                   |
| Materiaalse põhivara soetus                           | 6       | -90 318          | -156 478          |
| Materiaalse põhivara müük                             | 6       | 0                | 21 000            |
| Tütaretevõtete müük                                   |         | 0                | 2 300 000         |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      | 6       | 0                | -6 907 991        |
| Antud laenud                                          |         | -847 828         | -6 942 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 3       | 685 000          | 3 875 000         |
| Saadud intressid                                      | 3       | 185 224          | 201 059           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>-67 922</b>   | <b>-7 609 410</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                  |                   |
| Saadud laenud                                         |         | 950 000          | 6 698 427         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |         | -850 000         | -2 533 460        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | 10      | -38 455          | -38 507           |
| Makstud dividendid                                    |         | 0                | -1 400 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>61 545</b>    | <b>2 726 460</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |         | <b>90 060</b>    | <b>-669 653</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |         | <b>3 084 073</b> | <b>3 753 726</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |         | <b>90 060</b>    | <b>-669 653</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |         | <b>3 174 133</b> | <b>3 084 073</b>  |

  
 22.06.09



**Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (kroonides)**

| EMAETTEVÖTTE OMANIKELE KUULUV<br>OMAKAPITAL |               |                                   |                               |                   |                  |                   |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                             | Osakapital    | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | KOKKU             | Vähemusalus      | KOKKU             |
| <b>Saldo seisuga 16.02.2004</b>             | <b>40 000</b> |                                   |                               | <b>40 000</b>     |                  | <b>40 000</b>     |
| Aruandeperioodi kahjum                      |               |                                   | -504 167                      | <b>-504 167</b>   |                  | <b>-504 167</b>   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b>             | <b>40 000</b> | <b>0</b>                          | <b>-504 167</b>               | <b>-464 167</b>   |                  | <b>-464 167</b>   |
| Aruandeperioodi kasum                       |               |                                   | 3 574 510                     | <b>3 574 510</b>  |                  | <b>3 574 510</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b>             | <b>40 000</b> | <b>0</b>                          | <b>3 070 343</b>              | <b>3 110 343</b>  |                  | <b>3 110 343</b>  |
| Vähemusaluse tekkimine                      |               |                                   |                               |                   | 10 000           | <b>10 000</b>     |
| Kohustusliku reservkapitali moodustamine    |               | 4 000                             | -4 000                        | <b>0</b>          |                  | <b>0</b>          |
| Aruandeperioodi kasum                       |               |                                   | 6 928 422                     | <b>6 928 422</b>  | 59 656           | <b>6 988 078</b>  |
| Välja kuulutatud dividendid                 |               |                                   | -2 000 000                    | <b>-2 000 000</b> |                  | <b>-2 000 000</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>             | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                      | <b>7 994 765</b>              | <b>8 038 765</b>  | <b>69 656</b>    | <b>8 108 421</b>  |
| Vähemusaluse tekkimine                      |               |                                   |                               |                   | 2 300 000        | <b>2 300 000</b>  |
| Aruandeperioodi kasum                       |               |                                   | 4 526 242                     | <b>4 526 242</b>  | 346 728          | <b>4 872 970</b>  |
| Välja kuulutatud dividendid                 |               |                                   | -5 000 000                    | <b>-5 000 000</b> |                  | <b>-5 000 000</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>             | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                      | <b>7 560 513</b>              | <b>7 565 007</b>  | <b>2 676 874</b> | <b>10 281 390</b> |
| Vähemusaluse kadumine                       |               |                                   |                               |                   | -2 203 028       | <b>-2 203 028</b> |
| Aruandeperioodi kasum                       |               |                                   | 891 971                       | <b>891 971</b>    | 64 676           | <b>956 647</b>    |
| Välja kuulutatud dividendid                 |               |                                   |                               | <b>0</b>          |                  | <b>0</b>          |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>             | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                      | <b>8 452 484</b>              | <b>8 456 978</b>  | <b>538 522</b>   | <b>9 035 006</b>  |

*mmad*  
22.06.09

*mmad*

## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ 2008. 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 Kinnisvaragrupp OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

### **Majanduskeskkonna ebakindlus**

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.

### **Konsolideerimise põhimõtted**

2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ, 1Partner Ehitus OÜ ja 1Partner Kinnisvara Tallinn.

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.

Sidusettevõtete tulemused on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud ühel real, kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Emasettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

### **Tütarettevõtted**

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emasettevõttel on kontroll. Tütarettevõtete loetakse emasettevõtte kontrolli all olevaks, kui emasettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtete varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

### **Sidusettevõtted**

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

**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 vähendamisena.

**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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudu üle aegselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvatele tulude tekkimisele tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehase eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimised aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldavatest kasulikest eluigadest.

  
22.06.09



**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, määrares 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

  
22.06.09



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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### **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.

  
22.06.09



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. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

### Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 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

|                                   | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 1 911 176        | 3 919 182        |
| Laekumata garantii summad         | 675 512          | 0                |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b> | <b>2 586 688</b> | <b>3 919 182</b> |

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Ehitus OÜ majandustegevuse tulemusena tekkinud 2008. aasta laekumata garantii summad laekuvad peatöövõtu lepingu alusel 2009. aasta juunikuus.

  
22.06.09





**Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded**

|                                                                        |                     |                     | Tagasimakse<br>tähtaeg |                      |              |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------|------------------------|
|                                                                        | Saldo<br>31.12.2007 | Saldo<br>31.12.2008 | 12 kuu jooksul         | 1-5 aasta<br>jooksul | Intressimäär | Tagasimakse<br>tähtaeg |
| Lühiajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega | 4 156 657           | 0                   | 0                      | 0                    | 5%           | 31.12.2008             |
| Muud lühiajalised laenud                                               | 0                   | 300 000             | 300 000                | 0                    | 10%          | 24.08.2008             |
| Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega | 4 675 000           | 8 644 943           | 0                      | 8 644 943            | 5%           | 31.12.2012             |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 831 657</b>    | <b>8 944 943</b>    | <b>300 000</b>         | <b>8 644 943</b>     |              |                        |
| Intressinõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtete vastu  | 903 109             | 1 119 642           | 0                      | 384 024              |              |                        |
| Intressinõuded muude lühiajaliste laenude vastu                        | 0                   | 28 192              | 28 192                 | 0                    |              |                        |
| <b>Intressinõuded kokku</b>                                            | <b>903 109</b>      | <b>1 147 834</b>    |                        |                      |              |                        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>9 734 766</b>    | <b>10 092 777</b>   |                        |                      |              |                        |
| <b>s.h pikaajalised nõuded</b>                                         | <b>4 675 000</b>    | <b>8 644 943</b>    |                        |                      |              |                        |

2008. aasta lõpus lühiajalised nõuded summas 4 156 657 krooni tõsteti bilansis, laenulepingu pikendamise tulemusel, pikaajaliseks nõudeks.

2008. aasta jooksul tasuti TAVA Invest OÜ poolt tagasi pikaajalist laenu 685 000 krooni.

2008. aasta jooksul laekus intresse TAVA Invest OÜ poolt 185 224 krooni.

Pikaajalise nõudena on kajastatud laen TAVA Invest OÜ-le summas 1 223 900 krooni, Real Estate Builders OÜ-le 3 203 386 krooni ning TM Investment OÜ-le 4 217 657 krooni.

Laenu valuutaks on Eesti kroon.

**Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest**

2008. aastal on ettemaksena kajastatud 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ tasutud tagatisraha Rävala pst 3 bürooruumide eest summas 83 518 krooni ning ostetud teenus edasimüügiks 20 671 krooni.

2007. aastal on ettemaksena kajastatud 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ poolt tasutud tagatisraha Rävala pst 3 bürooruumide eest summas 83 518 krooni ja 1Partner Ehitus OÜ poolt ostetud teenused edasimüügiks summas 7 925 krooni.

**Lisa 5 Investeeringud sidusettevõtetesse**

| Ettevõtte nimi    | Tegevusala          | Asukohamaa | Osaluse % |      |
|-------------------|---------------------|------------|-----------|------|
|                   |                     |            | 2008      | 2007 |
| Loomäe Arendus OÜ | Kinnisvara ost-müük | Eesti      | 35%       | 33%  |

*mmul*  
22.06.09

*M. Sals*

Loomäe Arendus OÜ endine ärinimi oli 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ. Ettevõtte kuulus 2007. aastal 1Partner Kinnisvara kontserni, kui 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte, kuid 2008. aastal kaotas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ kontrolli (valitseva mõju) Loomäe Arendus OÜ üle ning ettevõtet kajastatakse sidusettevõttena, mida konsolideeritakse kapitaliosaluse meetodil. Loomäe Arendus OÜ 2008. aasta puhaskahjum oli 1,5 miljonit krooni, mis tulenes kinnisvaraobjektide hinna kiirest kukkumisest. See avaldas olulist mõju 1Partner Kinnisvara kontserni majandustulemustele vähendades ettevõtte kasumit 0,5 miljonit.

Loomäe Arendus OÜ omakapital:

| <b>OMAKAPITAL</b>                   |  | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Osakapital                          |  | 3 290 000         | 3 290 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum |  | -124 952          | 0                 |
| Aruandeaasta kahjum                 |  | -1 519 955        | -124 952          |
| <b>OMAKAPITALKOKKU</b>              |  | <b>1 645 093</b>  | <b>3 165 048</b>  |

#### Lisa 6 Materiaalne põhivara

|                                         | <b>Muu<br/>materiaalne<br/>põhivara</b> | <b>Kinnisvara-<br/>investeeringud</b> | <b>Kapitalirendi<br/>korras<br/>soetatud<br/>põhivara</b> | <b>KOKKU</b>     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2005</b>        | <b>681 256</b>                          |                                       | <b>0</b>                                                  | <b>681 256</b>   |
| Soetamine                               | 307 296                                 |                                       | 0                                                         | 307 296          |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>252 856</b>                          |                                       | <b>0</b>                                                  | <b>252 856</b>   |
| Akumuleeritud kulum (+)                 | 321 442                                 |                                       | 0                                                         | 321 442          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b>   | <b>574 298</b>                          |                                       | <b>0</b>                                                  | <b>574 298</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2005</b>          | <b>428 400</b>                          |                                       | <b>0</b>                                                  | <b>428 400</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>          | <b>414 254</b>                          |                                       | <b>0</b>                                                  | <b>414 254</b>   |
| Soetamine                               | 156 477                                 | 6 907 991                             | 275 424                                                   | 7 339 892        |
| Müük                                    | 21 200                                  | 0                                     | 0                                                         | 21 200           |
| Aruande aastal arvestatud kulum (+)     | 286 821                                 |                                       | 17 607                                                    | 304 430          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b>   | <b>861 119</b>                          |                                       | <b>17 607</b>                                             | <b>878 726</b>   |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>          | <b>262 710</b>                          | <b>6 907 991</b>                      | <b>257 817</b>                                            | <b>7 428 519</b> |
| Investeeringu põhivarast välja arvamine |                                         | 6 907 991                             |                                                           | 6 907 991        |
| Soetamine                               | 90 318                                  |                                       |                                                           | 90 318           |
| Aruande aastal arvestatud kulum (+)     | 196 898                                 |                                       | 56 875                                                    | 253 773          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b>   | <b>1 058 017</b>                        | <b>0</b>                              | <b>74 482</b>                                             | <b>1 132 499</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>          | <b>156 130</b>                          | <b>0</b>                              | <b>200 942</b>                                            | <b>357 072</b>   |

*mmad*  
22.06.09

*[Handwritten signature]*

Loomäe Arendus OÜ muutumisega sidusettevõtteks arvas 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ Loomäe Arendus OÜ kinnisvarainvesteeringud materiaalsest põhivarast välja. Osalust sidusettevõttes on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute all.

**Lisa 7 Maksuvõlad ja ettemaksed**

|                            |          | 31.12.2008       |              | 31.12.2007       |
|----------------------------|----------|------------------|--------------|------------------|
|                            | Ettemaks | Võlg             | Ettemaks     | Võlg             |
| Käibemaks                  | 0        | 180 911          | 0            | 30 011           |
| Ettevõtte tulumaks         | 0        | 1 100 000        | 0            | 1 100 000        |
| Üksikisiku tulumaks        | 0        | 35 640           | 0            | 70 311           |
| Sotsiaalmaks               | 0        | 72 173           | 0            | 129 570          |
| Kohustuslik kogumispension | 0        | 4 365            | 0            | 6 968            |
| Töötuskindlustus maks      | 0        | 1 940            | 0            | 3 507            |
| Reklaamimaks               | 0        | 6 256            | 4 245        | 0                |
| <b>Kokku</b>               | <b>0</b> | <b>1 401 286</b> | <b>4 245</b> | <b>1 340 367</b> |

**Lisa 8 Saadud ettemaksed**

Seisuga 31.12.2008 on 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõttel 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida üüritagatisraha 24 600 krooni.

Seisuga 31.12.2007 oli 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 136 krooni ja üüritagatisraha 24 600 krooni.

**Lisa 9 Muud võlad**

|                                        | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Dividendivõlad                         | 3 900 000        | 3 900 000        |
| Tarnijatele tasumata garantiisummad    | 277 291          | 123 203          |
| Arveldused aruandvate isikutega        | 10 964           | 4 024            |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud | 45 333           | 61 333           |
| Muud võlad                             | 0                | 31 544           |
| <b>Kokku</b>                           | <b>4 233 587</b> | <b>4 120 104</b> |

**Lisa 10 Kapitalirent**

|                          | 31.12.2008     | 31.12.2007     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Lühiajaline kapitalirent | 40 662         | 38 455         |
| Pikaajaline kapitalirent | 156 401        | 197 062        |
| <b>Kokku</b>             | <b>197 063</b> | <b>235 517</b> |

*mmul*  
2206.09

*Malt*

1Partner Ehitus OÜ liisis 06.08.2007 Hansa Liising Eesti AS-ilt kaubiku Ford Transit.

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Liisingueseme maksumus käibemaksuta | 17 602,78 EUR                       |
| Liisingu kestvus                    | 49 kuud                             |
| Intressimäär                        | 6,60%                               |
| Intressimäära arvutamise alus       | 30 päevane kuu ja 360 päevane aasta |
| Intressi laekumise tähtpäev         | iga kuu 30. kuupäeval               |
| Väljaostmise maksumus               | 5 280,84 EUR                        |

### Lisa 11 Müügitulu

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ müügitulu jaguned geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

| Geograafilised piirkonnad | 2008              | 2007              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Eesti                     | 23 706 504        | 37 073 326        |
| <b>Kokku</b>              | <b>23 706 504</b> | <b>37 073 326</b> |

### Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

|                                        | 2008              | 2007              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vahendus - ja hindamisteenuste tasud   | 4 793 028         | 5 633 248         |
| Investeeringute juhtimisteenuste tasud | 72 000            | 437 936           |
| Muud ostetud teenused                  | 234 259           | 269 775           |
| Reklaam ja trükised                    | 1 751 526         | 3 427 029         |
| Materjalid                             | 1 219 436         | 1 480 543         |
| Alltöövõtt                             | 6 818 002         | 12 076 735        |
| Projekti juhtimisteenus                | 692 840           | 421 388           |
| Töövahendite ostukulu                  | 5 995             | 13 876            |
| Elektri ostukulu                       | 21 888            | 60 025            |
| Töövahendite rent                      | 271 604           | 227 177           |
| Objekti kindlustus                     | 21 703            | 16 238            |
| Muud ostetud kaubad/teenused           | 222 275           | 167 884           |
| <b>Kokku:</b>                          | <b>16 124 556</b> | <b>24 231 854</b> |

### Lisa 13 Muud tegevuskulud

|                                  | 2008      | 2007      |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Reklaamikulud                    | 591 402   | 877 937   |
| Ruumide rendi- ja kommunaalkulud | 1 246 708 | 1 164 403 |
| Sidekulud                        | 324 509   | 314 197   |
| Bürookulud                       | 266 041   | 879 707   |
| Juhtimisteenused                 | 384 394   | 322 701   |
| Tegevuskulude vähendamine        | -116 512  | -118 100  |
| Muud kulud                       | 421 758   | 520 643   |

*M. M. M.*  
22.06.09

*M. M. M.*

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Koolituskulud                        | 39 800           | 13 371           |
| Ebatõenäoliste arvete laekumise kulu | 77 700           | 0                |
| <b>Muud tegevuskulud kokku</b>       | <b>3 235 800</b> | <b>3 974 859</b> |

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

1Partner Kinnisvara Eesti tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 1 035 096 krooni (2007. aastal 1 018 803 krooni).

Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksud on summas 1 089 951 krooni.

#### Ettevõtja kui rentnik

|                                    | <b>Rendimaksud</b> |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Kohustus seisuga 31.12.2008</b> | <b>1 894 548</b>   |
| sh makseperiood alla 1 aasta       | 804 597            |
| sh makseperiood 1-5 aastat         | 1 089 951          |

Rendileping III korral lõpeb 31.05.2009

Rendileping IV korral lõpeb 28.08.2011

#### Lisa 14 Muud ärikulud

| <b>Muud ärikulud</b>       | <b>2008</b>  | <b>2007</b>   |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Kingitused, annetused      | 1 000        | 16 979        |
| Viivised ja trahvid        | 0            | 7             |
| Muud ärikulud              | 5 173        | 3 934         |
| <b>Muud ärikulud kokku</b> | <b>6 173</b> | <b>20 919</b> |

#### Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

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

*mmail*  
22.06.09

*M. Kall*

|                                                   | 2008             |                | 2007           |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Teenuste ost-müük                                 | Ostud            | Müügid         | Ostud          | Müügid           |
| 1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted | 172 150          | 144 650        | 261 594        | 237 452          |
| Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted  | 1 264 245        | 165 077        | 292 701        | 979 853          |
| <b>Teenuste ost-müük kokku</b>                    | <b>1 264 245</b> | <b>165 077</b> | <b>554 295</b> | <b>1 217 305</b> |

| Antud laenud seotud osapooltele:                 | 2008    | intress | 2007      | intress  |
|--------------------------------------------------|---------|---------|-----------|----------|
| Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted | 493 286 | 10%     | 6 492 000 | 5% - 10% |
| Sidusettevõtetele                                | 49 542  |         |           |          |

| Antud laenude tagasimaksed:                      | 2008    | 2007      |
|--------------------------------------------------|---------|-----------|
| Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted | 685 000 | 3 475 000 |

|                                    | 2008    | 2007    |
|------------------------------------|---------|---------|
| Antud laenudelt arvestatud intress | 324 094 | 757 961 |

| Saadud laenud seotud osapooltelt                  | 2008    | intress | 2007    | intress |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted | 650 000 | 10%     | 450 000 | 10%     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond                         | 300 000 | 10%     |         |         |

Saadud laenude tagasimaksed

|                                                   |         |  |         |  |
|---------------------------------------------------|---------|--|---------|--|
| 1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted | 900 000 |  | 200 000 |  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond                         | 200 000 |  |         |  |

|                                     | 2008   | 2007   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Saadud laenudelt arvestatud intress | 38 661 | 17 001 |

| Tasutud töötasud seotud osapooltele  | 2008    | 2007    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Juhatuse liikmetele tasutud töötasud | 111 072 | 109 202 |

| Saldod seotud osapooltega:                       | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted | 0          | 4 156 657  |

  
22.06.09



|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted | 8 644 943        | 4 675 000        |
| <b>Nõuded kokku</b>                              | <b>8 644 943</b> | <b>8 831 657</b> |
| <b>sh. pikaajalised nõuded</b>                   | <b>8 644 943</b> | <b>4 675 000</b> |

|                                                          |          |                |
|----------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted | 0        | 250 000        |
| Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted         | 0        | 28 391         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                     | <b>0</b> | <b>278 391</b> |

#### Lisa 16 Potentsiaalsed kohustused

##### Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 8 452 484 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 775 022 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 677 462 krooni.

##### Garantiikohustused

Seisuga 31. detsember 2008 kehtis 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõttel 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l 12. juulil 2007 AS DnB NORD Banka Eesti filiaalile antud garantiikiri viimati nimetatu ja Loomäe Arendus OÜ (1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ) vahel sõlmitud lühiajalises laenulepingus 58/07K33 Loomäe Arendus OÜ poolt võetud kohustuste tagamiseks. Pangalaenu tasumise tähtaeg on 17. august 2009. Laenusaldo sidusettevõtte bilansis oli 31. detsembri 2008 seisuga 1 402 tuhat krooni ( 91 tuhat eurot) ja 31. detsembril 2007 oli laenusaldo sama, kuna põhiosa makstakse tagasi ühekordse maksena laenu lõppedes. Kontsern garanteerib sõlmitud laenulepingu 58/07K33, selle tulevikus sõlmitavate lisadest tulenevate kohustuste täitmise. Garantii pandiga tagatud ei ole.

  
22.06.09



**Lisa 15 Emaettevõtte aruanded**
**Bilanss**

(kroonides)

| <b>VARAD</b>                          | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                      |                   |                   |
| Raha                                  | 904               | 3 204             |
| Nõuded ja ettemaksed                  |                   |                   |
| Laekumata dividendid                  | 3 900 000         | 3 900 000         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded    | 0                 | 4                 |
| Kokku                                 | 3 900 000         | 3 900 004         |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>3 900 904</b>  | <b>3 903 207</b>  |
| <b>Põhivara</b>                       |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    |                   |                   |
| Tütarettevõtte osad                   | 120 000           | 120 000           |
| Kokku                                 | 120 000           | 120 000           |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>120 000</b>    | <b>120 000</b>    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    | <b>4 020 904</b>  | <b>4 023 207</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                   |                   |
| Lühiajalised kohustused               |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                   |                   |                   |
| Hankijatele tasumata arved            | 107               | 0                 |
| Dividendivõlad                        | 3 900 000         | 3 900 000         |
| Kokku                                 | 3 900 107         | 3 900 000         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>3 900 107</b>  | <b>3 900 000</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               | <b>3 900 107</b>  | <b>3 900 000</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |                   |                   |
| Osakapital                            | 40 000            | 40 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 83 207            | -4 901 535        |
| Aruandeaasta kasum                    | -2 411            | 4 984 742         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               | <b>120 797</b>    | <b>123 207</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>4 020 904</b>  | <b>4 023 207</b>  |

  
22.06.09





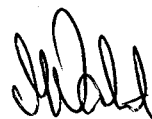
**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                                            | 2008          | 2007             |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Müügitulu                                                  | 27 500        | 5 000            |
| Muud tegevuskulud                                          | 29 351        | 20 275           |
| Muud kulud                                                 | 560           |                  |
| <b>Ärikasum</b>                                            | <b>-2 411</b> | <b>-15 275</b>   |
| Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõttesse | 0             | 5 000 000        |
| Intressitulud                                              | 0             | 17               |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                        | <b>0</b>      | <b>5 000 017</b> |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                         | <b>-2 411</b> | <b>4 984 742</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                             | <b>-2 411</b> | <b>4 984 742</b> |

  
22.06.09

**Rahavoogude aruanne**  
**(kroonides)**

|                                                       | <b>2008</b>   | <b>2007</b>    |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |               |                |
| Ärikasum                                              | -2 411        | -15 275        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 4             | -4             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 107           | 0              |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-2 299</b> | <b>-15 279</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |               |                |
| Tütarettevõtete müük                                  | 0             | 10 000         |
| Saadud intressid                                      | 0             | 17             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>      | <b>10 017</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 | <b>-2 299</b> | <b>-5 262</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>3 204</b>  | <b>8 465</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-2 299</b> | <b>-5 262</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>904</b>    | <b>3 204</b>   |

  
22.06.09

**Omakapitali muutuste aruanne**  
 (kroonides)

|                                 | Aktiivkapital | Jaotamata kasum/<br>kahjum | KOKKU             |
|---------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 16.02.2004</b> | <b>40 000</b> |                            | <b>40 000</b>     |
| Aruandeperioodi kahjum          | 0             | -5 791                     |                   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2004</b> | <b>40 000</b> | <b>-5 791</b>              | <b>34 209</b>     |
| Aruandeperioodi kahjum          | 0             | -688                       | <b>-688</b>       |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b> | <b>40 000</b> | <b>-6 479</b>              | <b>33 521</b>     |
| Aruandeperioodi kasum           | 0             | 2 104 944                  | <b>2 104 944</b>  |
| Välja kuulutatud dividendid     |               | -2 000 000                 | <b>-2 000 000</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b> | <b>98 465</b>              | <b>138 465</b>    |
| Aruandeperioodi kasum           | 0             | 4 984 742                  | <b>4 984 742</b>  |
| Välja kuulutatud dividendid     |               | -5 000 000                 | <b>-5 000 000</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>83 207</b>              | <b>123 207</b>    |
| Aruandeperioodi kahjum          | 0             | -2 411                     | <b>-2 411</b>     |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b> | <b>40 000</b> | <b>80 796</b>              | <b>120 796</b>    |

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital</b>                     |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Emettevõtte omakapital                                               | 120 796   |
| Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus                          | -120 000  |
| Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 9 592 864 |
| Korrigeeritud konsolideerimata omakapital:                           | 9 593 660 |

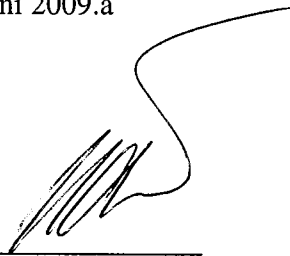
  
 22.06.09



## TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008 A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

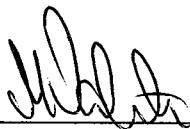
1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 22. juuni 2009.a



---

Juhatuse liige  
Tanel Tarum



---

Juhatuse liige  
Martin Vahter

## SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 27 esitatud 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ konsolideeritud raamatupidamise 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.

### *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 Kinnisvaragrupp OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 22. juuni 2009



Meelis Männik  
Vannutatud audiitor  
tunnistuse nr 503



---

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                  | 7 560 513        |
| 2008. aasta puhaskasum oli                           | 891 971          |
| <b>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008</b> | <b>8 452 485</b> |

Juhatus teeb ettepaneku jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata kasumi koosseisu.



---

Juhatuse liige  
Tanel Tarum



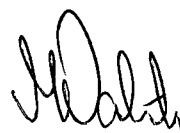
---

Juhatuse liige  
Martin Vahter

## OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 22.06.2009:

| Osaniku nimi  | Aadress                   | Isikukood   | Osade arv | Summa     |
|---------------|---------------------------|-------------|-----------|-----------|
| Tanel Tarum   | Kreutzwaldi 4A-2, Tallinn | 37608130325 | 50%       | 20 000 kr |
| Martin Vahter | Kalevala 9, Tallinn       | 37406125216 | 50%       | 20 000 kr |



**Tegevusalade loetelu**

| <b>Tegevusalad/tooted</b>              | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kinnisvara vahendus (68311)            | 6 444 470         | 12 829 349        |
| Kinnisvara hindamine (68311)           | 5 530 440         | 3 663 006         |
| Investeeringute juhtimisteenus (68311) | 207 350           | 2 647 142         |
| Renditulud (68201)                     | 0                 | 134209,03         |
| Muu kinnisvaraalne teenus (68311)      | 305 889           | 65 414            |
| Ehituse peatöövõtte (41201)            | 10 387 721        | 17 425 864        |
| Muud ehitustööd (41201)                | 830 634           | 308 343           |
| <b>Kokku:</b>                          | <b>23 706 504</b> | <b>37 073 327</b> |

Ettevõtte üheks peamiseks tegevusalaks 2008. aastal oli ehituse peatöövõtt (EMTAKi kood 41201) ja teiseks kinnisvaraalne teenus (EMTAKi kood 68311) 2009. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal (ehituse peatöövõtt EMTAKi kood 41201 ja kinnisvaraalne teenus, EMTAKi kood 68311).

