

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

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

Ärinimi: 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ
Äriregistri kood: 11027723
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

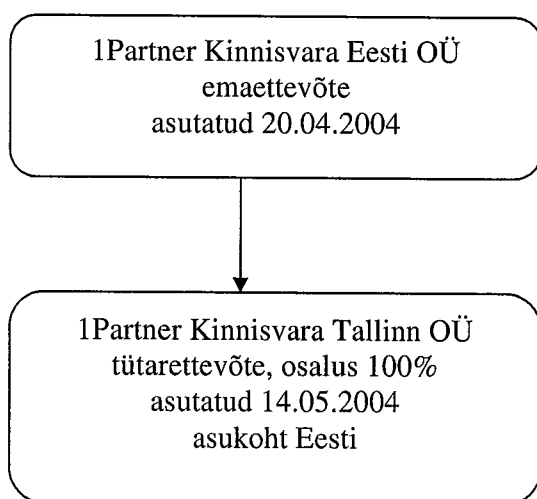
TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Investeeringud sidusettevõtetesse	16
Lisa 3 Muud nõuded	17
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest	17
Lisa 5 Materiaalne põhivara	18
Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed	18
Lisa 7 Saadud ettemaksed	18
Lisa 8 Muud võlad	19
Lisa 9 Müügitulu	19
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 11 Muud tegevuskulud	19
Lisa 12 Muud ärikulud	20
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	21
Lisa 15 Emaettevõtte aruanded	23
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008.A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	27
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	28
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	29
OSANIKE NIMEKIRI	30
TEGEVUSALADE LOETELU	31



TEGEVUSARUANNE**Sissejuhatus**

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

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2008 järgmine:



1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis. 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-l on üks tütarettevõte.

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

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 üüriturg.

Tulud, kulud, kasum

Peamine majandustegevus toimus tütarettevõttes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ. 2008. aasta majandusaastat peamiseks iseloomustavaks fraasiks on kasumi kolmekordne vähenemine, mida võimendas 0,5 miljoni suuruse kahjumiga osalus sidusettevõttes Loomäe Arendus OÜ. 2008. aasta majanduskäive oli 12,6 miljonit krooni, millest moodustas kasum 0,6 miljonit krooni. Seega rentaablus on 5%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ning investeringute juhtimisteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh. kr)	12 633	19 532
Käibe langus	35%	17%
Puhaskasum (tuh. kr)	636	3 009
Puhasrentaablus	5%	15%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	0,6
ROA	5%	17%
ROE	11%	40%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

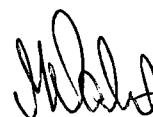
◇ Käibe langus (%) = $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelneva aasta müügitulu}) / \text{eelneva aasta müügituluga} * 100$

◇ Puhasrentaablus (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta müügitulu} * 100$

◇ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{aruandeaasta käibevara} / \text{aruandeaasta lühiajalised kohustused}$

◇ ROA (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta varad kokku} * 100$

◇ ROE (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta omakapital kokku} * 100$



Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 36 tuhande krooni väärtuses. Soetati kontoritehnikat.

Personal

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 7 inimest. Palkakulud olid 2008. aastal 1 285 tuhat krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osühingud.

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ eesmärgiks 2009. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid Eestis.

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ 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.



Juhatuse liige
Martin Vahter



Juhatuse liige
Tanel Tarum

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (22.06.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja tütarettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

Tallinnas, 22.06.2009.a



Juhatuse liige
Tanel Tarum



Juhatuse liige
Martin Vahter

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha		340 239	609 139
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		496 257	380 646
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	0	4 245
Muud lühiajalised nõuded	3	1 447 833	5 059 766
Ettemaksed teenuste eest	4	104 189	83 518
Kokku		2 048 280	5 528 175
Käibevara kokku		2 388 518	6 137 314
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	3	8 644 943	4 675 000
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	2	666 888	0
Kokku		9 311 831	4 675 000
Muu inventar, tööriistad, sisseseade ja muu	5	79 019	157 459
Kinnisvarainvesteeringud	5	0	6 907 991
Kokku		79 019	7 065 450
Põhivara kokku		9 390 850	11 740 450
VARAD KOKKU		11 779 368	17 877 764
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		0	3 914 962
Kokku		0	3 914 962
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		474 587	488 154
Võlad töövõtjatele		75 045	259 859
Maksuvõlad	6	1 211 200	1 329 618
Saadud ettemaksed	7	24 600	24 736
Muud võlad	8	3 945 333	4 244 481
Kokku		5 730 765	6 346 848
Lühiajalised kohustused kokku		5 730 765	10 261 810
KOHUSTUSED KOKKU			
Omakapital			
Vähemusosalus		0	2 203 027
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 368 926	2 359 595
Aruandeaasta kasum		635 677	3 009 331
OMAKAPITAL KOKKU		6 048 603	7 615 954
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11 779 368	17 877 764



22.06.09



Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	9	12 632 798	19 532 219
Muud äritulud		65	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	6 850 814	9 767 988
Muud tegevuskulud	11	3 049 858	3 724 841
Tööjõukulud			
	Palgakulu	1 285 828	1 553 685
	Sotsiaalmaks	493 082	524 875
Tööjõukulud kokku		1 778 910	2 078 560
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	132 270	240 485
Muud ärikulud	12	5 557	20 606
Ärikasum		815 455	3 699 739
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		35 537	140 606
Intressitulud		343 067	773 577
Finantskulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2	482 175	0
Muud finantskulud		5 132	8
Finantstulud ja -kulud kokku		-179 778	632 980
Kasum enne tulumaksustamist		635 677	4 332 719
Tulumaks		0	1 410 360
Aruandeaasta puhaskasum		635 677	2 922 359
Sh: Emaettevõtte osanike osa puhaskasumist		635 677	3 009 331
Vähemosaluse osa puhaskasumist		0	-86 972


 22.06.09



Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		815 455	3 699 739
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	132 270	240 485
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4,6	-191 704	38 500
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6,7,8	-616 083	-583 873
Makstud intressid		-37 153	-108 911
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-693 572
Kokku rahavood äritegevuses		102 785	2 592 368
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-53 831	-103 639
Materiaalse põhivara müük	5	0	21 200
Tütarettevõtete müük		0	2 290 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	0	-6 907 991
Antud laenud	3	-847 828	-6 492 000
Antud laenude tagasimaksed	3	685 000	3 875 000
Saadud intressid	3	94 973	138 268
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-121 685	-7 179 162
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		650 000	6 698 427
Saadud laenude tagasimaksed		-900 000	-2 533 460
Makstud dividendid		0	-1 400 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-250 000	2 764 967
Rahavood kokku		-268 900	-1 821 827
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		609 139	2 430 967
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-268 900	-1 821 827
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		340 239	609 139


22.06.09



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	EMAETTEVÕTTE OMANIKELE KUULUV OMAKAPITAL				
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	KOKKU	Vähemusosalus KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-498 376	-458 376	-458 376
Aruandeperioodi kasum	0	0	3 575 198	3 575 198	3 575 198
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	83 518	3 116 822	3 116 822
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	6 286 773	6 286 773	6 286 773
Välja kuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	4 366 291	7 403 595	7 403 595
Vähemusosaluse tekkimine					2 290 000
Aruandeperioodi kasum	0	0	3 009 331	3 009 331	-86 972
Välja kuulutatud dividendid			-5 000 000	-5 000 000	0
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	2 375 622	5 412 926	2 203 028
Vähemusosaluse kaotamine					-2 203 028
Aruandeperioodi kasum			635 677	635 677	635 677
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	3 011 299	6 048 603	0


22.06.09



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

1Partner Kinnisvara Eesti 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. 1Partner Kinnisvara Eesti 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 Kinnisvara Eesti (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ finantsnäitajad. Ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud ridarealt. Ema- ja tütarettevõtte vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vajadusel on tütarettevõtte arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

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

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtete loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% 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. Edasisi 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 vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

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

mmul
22.06.09

[Handwritten signature]

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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud 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. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.


22.06.09



Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid 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 Investeeringud sidusettevõtetesse

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

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 kukumisest. See avaldas olulist mõju 1Partner Kinnisvara Eesti majandustulemustele vähendades ettevõtte kasumit 0,5 miljonit.


22.06.09



Loomäe Arendus OÜ omakapital:

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

Lisa 3 Muud nõuded

			Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2008	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr	Tagasi- makse tähtaeg
Lühiajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	0	4 156 657	4 156 657	0	5%	31.12.2008
Muud lühiajalised laenud	300 000					24.08.2008
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	1 223 900	1 680 000			10%	31.12.2012
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	7 421 043	2 995 000	0	2 995 000	5%	31.12.2012
Nõuded kokku	8 994 485	8 831 657	4 156 657	2 995 000		
Intressinõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtete vastu	1 147 833	635 208	405 832	229 376		
Intressinõuded kokku	1 147 833	903 109	405 832	229 376		
Kokku	10 142 318	9 734 766	4 562 489	3 224 376		
s.h pikaajalised nõuded	8 644 943	2 995 000				

Lühiajalise nõudena on seisuga 31.12.2008 kajastatud laen Tallinna Kinnisvara Arenduse OÜ-le summas 300 000 krooni ning Loomäe Arendus OÜ-le summas 49 542 krooni.

Pikaajalise nõudena on seisuga 31.12.2008 kajastatud laen TM Investment OÜ-le summas 4 217 657 krooni, TAVA Invest OÜ-le summas 1 223 900 krooni ja Real Estate Builders OÜ-le summas 3 203 386 krooni.

Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävla pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni ning ostetud teenus edasimüügiks 20 671 krooni.


22.06.09



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kinnisvara-investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	681 256		681 256
Soetamine	200 296		200 296
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	252 856		252 856
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	313 192		313 192
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	566 048		566 048
Jääkmaksumus 31.12.2005	428 400		428 400
Jääkmaksumus 31.12.2006	315 504		315 504
Soetamine	103 640	6 907 991	7 011 631
Müük	21 200		21 200
Aruande aastal arvestatud kulum (+)	240 485		240 485
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	806 533		806 533
Jääkmaksumus 31.12.2007	157 459	6 907 991	7 065 450
Investeeringu põhivarast välja arvamine	0	6 907 991	6 907 991
Soetamine	53 831		53 831
Aruande aastal arvestatud kulum (+)	132 270		132 270
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	938 803		938 803
Jääkmaksumus 31.12.2008	79 019	0	79 019

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

Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed

		31.12.2008		31.12.2007
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	27 992	0	94 178
Ettevõtte tulumaks	0	1 100 000	0	1 100 000
Üksikisiku tulumaks	0	23 492	0	44 959
Sotsiaalmaks	0	49 201	0	84 008
Kohustuslik kogumispension	0	2 950	0	4 206
Töötuskindlustus maks	0	1 310	0	2 267
Reklaamimaks	0	6 256	4 245	0
Kokku	0	1 211 200	4 245	1 329 618


22.06.08



Lisa 7 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2008 on 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida üüritagatisraha 24 600 krooni.

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

Lisa 8 Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Dividendivõlad	3 900 000	3 900 000
Võlad kontserni ettevõtetele	0	250 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	45 333	61 333
Muud võlad	0	33 148
Kokku	3 945 333	4 244 481

Lisa 9 Müügitulu

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

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	12 632 798	19 532 219
Kokku	12 632 798	19 532 219

Lisa 10 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
Kokku:	6 850 814	9 767 988

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Reklaamikulud	590 079	857 362
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	1 246 708	1 164 403
Sidekulud	305 951	299 234

Mmm
22.06.09

[Handwritten signature]

Bürookulud	260 240	732 002
Juhtimisteenused	384 394	322 701
Tegevuskulude vähendamine	-116 512	-118 100
Muud kulud	301 298	467 239
Ebatõenäoliste arvete laekumise kulu	77 700	0
Muud tegevuskulud kokku	3 049 858	3 724 841

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).

Tegevuskulude vähendamise all on ruumide rendi- ja kommunaaltulud, mis saadakse 1Partner Ehituselt ruumide kasutamise eest vastavalt üüri- ja kommunaalarvetele ning ruutmeetri Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksed on summas 1 089 951 krooni.

Ettevõtja kui rentnik

	Rendimaksed
Kohustus seisuga 31.12.2008	1 894 548
sh makseperiood alla 1 aasta	804 597
sh makseperiood 1-5 aastat	1 089 951

Rendileping III korrusel lõpeb 31.05.2009

Rendileping IV korrusel lõpeb 28.08.2011

Lisa 12 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2008	2007
Kingitused, annetused	1 000	16 979
Viivised ja trahvid	0	7
Muud ärikulud	4 557	3 620
Muud ärikulud kokku	5 557	20 606

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja kontsern loeb seotud osapoolteks:

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

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

	2008		2007	
Teenuste ost-müük	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	27 500	144 650	5 000	237 452
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	1 264 245	118 086	292 701	979 853
Teenuste ost-müük kokku	1 291 745	262 737	297 701	1 217 305

Antud laenud seotud osapooltele:	2008	intress	2007	intress
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	493 286	5%	6 492 000	10%
Sidusettevõtetele	49 542		0	

Antud laenude tagasimaksed:	2008	2007
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	685 000	3 475 000
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%
Laenu tagasimaksed	900 000		200 000	

	2008	2007
Saadud laenudelt arvestatud intress	35 537	1 604

	2008	2007
Tasutud töötasud seotud osapooltele		
Juhatusel liikmetele tasutud töötasud	111 072	109 202

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 6 004 603 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 260 967 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 4 743 636 krooni.

M. Mägi
22.06.09

[Handwritten signature]

Garantiikohustused

Seisuga 31. detsember 2008 kehtis 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.

Lisa 15 Emaettevõtte aruanded
Bilanss

(kroonides)

VARAD
31.12.2008
31.12.2007
Käibevara

Raha

751

1 276

Nõuded ja ettemaksed

Laekumata dividendid

3 900 000

3 900 000

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

0

560

Muud lühiajalised nõuded

49 542

0

Kokku

3 949 542

3 900 560

Käibevara kokku
3 950 293
3 901 836
Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidusettevõtete aktsiad ja osad

1 150 000

0

Tütarettevõtete osad

40 000

1 040 000

Kokku

1 190 000

1 040 000

Põhivara kokku
1 190 000
1 040 000
VARAD KOKKU
5 140 293
4 941 835
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL
Lühiajalised kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlad ja ettemaksed

Hankijatele tasumata arved

107

0

Dividendivõlad

3 900 000

3 900 000

Intressivõlad

164 548

56 986

Kokku

4 064 655

3 956 986

Lühiajalised kohustused kokku
4 064 655
3 956 986
Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused

1 100 000

1 000 000

Pikaajalised kohustused kokku
1 100 000
1 000 000
KOHUSTUSED KOKKU
5 164 655
4 956 986
OMAKAPITAL

Osakapital

40 000

40 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

-55 150

-4 989 712

Aruandeaasta kasum

-9 212

4 934 561

OMAKAPITAL KOKKU
-24 362
-15 151
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU
5 140 293
4 941 835

22.06.09



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2008	2007
Müügitulu	96 000	10 000
Muud tegevuskulud	9 590	10 599
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	7 659
Muud ärikulud	560	200
Ärikasum	85 850	-8 458
Muud finantstulud ja -kulud	12 500	5 000 000
Intressitulud	0	6
Intressikulud	107 562	56 986
Finantstulud ja -kulud kokku	-95 062	4 943 019
Kasum enne tulumaksustamist	-9 212	4 934 561
Aruandeaasta puhaskasum	-9 212	4 934 561


22.06.09

Rahavoogude aruanne
(kroonides)**Rahavood äritegevusest**

Ärikasum

85 850

-8 458

Korrigeerimised:

Põhivara kulum ja väärtuse langus

0

7 659

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus

560

-560

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

107

0

Kokku rahavood äritegevusest**86 517****-1 359****Rahavood investeerimistegevusest**

Saadud dividendid

0

1 400 000

Sidusettevõtte osade soetus

-137 500

-1 000 000

Antud laenud

-49 542

0

Saadud intressid

0

6

Kokku rahavood investeerimistegevusest**-187 042****400 006****Rahavood finantseerimistegevusest**

Saadud laenud

100 000

1 000 000

Makstud dividendid

0

-1 400 000

Kokku rahavood**finantseerimistegevusest****100 000****-400 000****Rahavood kokku****-525****-1 353****Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses****1 276****2 629****Raha ja raha ekvivalentide muutus****-525****-1 353****Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus****751****1 276**

 22.06.09



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksiakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 20.04.2004	40 000		40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-14 293	-14 293
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	-14 293	25 707
Aruandeperioodi kahjum	0	-16 826	-16 826
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-31 119	8 881
Aruandeperioodi kasum	0	2 041 407	2 041 407
Välja kuulutatud dividendid		-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	10 288	50 288
Aruandeperioodi kasum	0	4 934 561	4 934 561
Välja kuulutatud dividendid		-5 000 000	-5 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	-55 151	-15 151
Aruandeperioodi kahjum	0	-9 212	-9 212
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	-64 363	-24 362

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	
Emaettevõtte omakapital	-24 362
Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus	-40 000
Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	6 641 619
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital:	6 577 257

mmal 22.06.09



**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008 A. KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

1Partner Kinnisvara Eesti 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 Kinnisvara Eesti OÜ osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 26 esitatud 1Partner Kinnisvara Eesti 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.

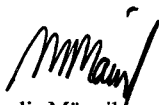
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 Kinnisvara Eesti 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	5 368 926
2008. aasta puhaskasum oli	635 677
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008	6 004 603

Juhatus teeb ettepaneku jätta jaotuskõlbulik kasum jaotamata kasumi koosseisu.



Juhatuse liige
Tanel Tarum



Juhatuse liige
Martin Vahter

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 22.06.2009:

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



TEGEVUSALADE LOETELU

Tegevusalad	2008	2007
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	134 209
Muu kinnisvaraalne teenus (68311)	450 539	258 513
Kokku:	12 632 798	19 532 219

Ettevõtte tegevusalaks 2008. aastal oli kinnisvaraalne teenus (EMTAKi kood 68311). 2009. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal (kinnisvaraalne teenus, EMTAKi kood 68311).

