

292701

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNU

BPE KINNISVARAEKSPERT
BALTIC PROPERTY EXPERT

20.08.2007

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn
Konsolideeritud majandusaasta aruanne
01. jaanuar-31. detsember 2007

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



Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1. Raha	15
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	15
Lisa 4. Varud.....	15
Lisa 5. Tütar- ja sidusettevõtete osad.....	16
Lisa 6. Materiaalne põhivara.....	17
Lisa 7. Lühiajalised laenukohustused	17
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 9. Maksuvõlad	18
Lisa 10. Pikaajalised kohustused	18
Lisa 11. Pangalaenuude maksegraafikud	19
Lisa 12. Kapitalirent.....	19
Lisa 13. Kasutusrendile võetud vara	20
Lisa 14. Müügitulu tegevusalade lõikes.....	20
Lisa 15. Kaubakulu	21
Lisa 16. Tegevuskulu.....	21
Lisa 17. Tööjõukulu.....	21
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega.....	22
Lisa 19. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital	23
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. majandusaasta aruandele.....	27

Lisatud dokumendid:

1. Sõltumatu audiitori aruanne
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri

Juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE

Kinnisvaraekspert tegutseb Eestis juba 1993. a aprillist firma Kinnisvaraekspert AS nime all. 2000. a toimus firma ümberstruktureerimine ning AS Kinnisvaraekspert kõrvale asutati OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 30. augustil 2000. a.

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn on käesolevas aruandes emaettevõtja.
Kinnisvaraekspert Gruppi kuuluvad alljärgnevad ettevõtted:

	Osalus	
OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn		Ahtri 6A, 10151 Tallinn
OÜ Kinnisvaraekspert Pärnu	100%	Kuninga 36, 80014 Pärnu
OÜ Kinnisvaraekspert Tartu	60%	Kalevi 9/3, 51010 Tartu
OÜ Kinnisvaraekspert Viru	65%	Lai tn. 14/48, 44308 Rakvere

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

Tulud

Kinnisvaraeksperti müügitulu kasvas hindamisteenuste, haldusteenuste ja maamõõdusteenuste osas võrreldes 2006. aastaga. Aruandeaasta olulisemaks arendustegevuseks oli hindamistööde arendus.

Personal ja juhtimine

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn keskmine töötajate arv majandusaastal oli 32 töötajat. 2007. aastal moodustasid ettevõtte töäjökulud 10 172 451 krooni.

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

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



Finantssuhtarvud

		2007	2006
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/Netokäive*100	3%	16%
Soliidsuskordaja	Omakapital/Varad	0,7	0,4
Maksevõime kordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	3,4	1,6

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Parandada teenuste müügitööd ja müügitulu suurendada.

Juhatuse liige



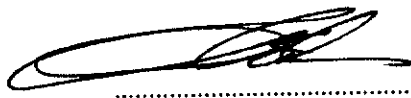
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

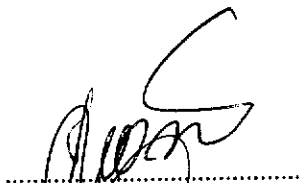
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni kuuluvate ettevõtete 31.12.2007 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2007-31.12.2007 majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn ja kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Tambet Tiits
juhatuse esimees



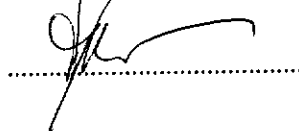
18. juuni 2008

Aivar Roosik
juhatuse liige



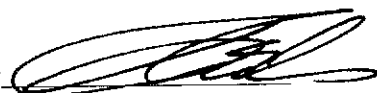
18. juuni 2008

Peeter Prisk
juhatuse liige



18. juuni 2008

Juhatus liige

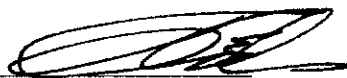


BILANSS

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Raha	5 046 006	5 168 503	1
Nõuded ja ettemaksed	1 926 644	3 294 527	2
Varud	5 256 330	13 733 478	4
Käibevara kokku	12 228 980	22 196 508	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	180 000	7 380 000	
Materiaalne põhivara	8 644 177	8 552 647	6
Immateriaalne põhivara	17 976	17 976	
Põhivara kokku	8 842 153	15 950 623	
VARAD KOKKU	21 071 133	38 147 131	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	550 672	9 442 507	7
Võlad ja ettemaksed	3 017 312	4 770 623	8
Lühiajalised kohustused kokku	3 567 984	14 213 130	
Pikaajalised laenukohustused	3 358 776	8 784 998	10
KOHUSTUSED KOKKU	6 926 760	22 998 128	
OMAKAPITAL			
Osakapital	660 000	660 000	
Ülekurss	641 000	641 000	
Oma osa	-4 000	0	
Kohustuslik reservkapital	66 000	66 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	8 929 089	5 589 490	
Aruandeaasta kasum	538 210	4 839 599	
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	10 830 299	11 796 089	
Vähemusosalus	3 314 074	3 352 914	
Omakapital kokku	14 144 373	15 149 003	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	21 071 133	38 147 131	

Juhatuse liige



KASUMIARUANNE

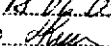
(Skeem 1)

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr
Äritulud			
Müügitulu	34 488 140	31 611 995	14
Muud äritulud	292 118	319 271	
Äritulud kokku	34 780 258	31 931 266	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15 909 244	8 626 520	15
Muud tegevuskulud	6 458 547	6 231 844	16
Tööjõu kulud	10 172 451	10 658 035	17
Materiaalse põhivara kulum	387 769	422 694	6
Muud ärikulud	168 840	228 068	
Ärikulud kokku	33 096 851	26 167 161	
Ärikasum	1 683 407	5 764 105	
Finantstulud ja -kulud	-26 210	-207 336	
Kasum enne maksustamist	1 657 197	5 556 769	
Tulumaks	577 642	195 773	
Aruandeaasta puhaskasum	1 079 555	5 360 996	
sh emaettevõtja omanike osa aruandeaasta kasumist	538 210	4 839 599	
vähemusosanike osa aruandeaasta kasumist	541 345	521 397	

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.08
 Allkiri/signature 
 Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	31.12. 2007	31.12.2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 683 407	5 764 105
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	387 770	422 694
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-76 404	-93 559
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1 414 389	-2 184 482
Varude muutus	8 477 148	-7 450 727
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-1 714 922	974 978
Makstud intressid	-295 934	-278 349
Makstud ettevõtte tulumaks	-578 214	-173 886
Kokku rahavood äritegevusest	9 297 240	-3 019 226
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1 448 053	-2 779 791
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	1 045 260	63 559
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	-605 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	7 200 000	635 000
Soetatud osalused tütarettevõtetes	0	-45 001
Antud laenude tagasimaksed	24 852	32 303
Saadud intressid	309 647	61 116
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 131 706	-2 637 814
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	150 000	9 445 168
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-157 227	-54 652
Saadud laenude tagasimaksed	-14 462 483	-3 037 197
Makstud dividendid	-2 038 500	-589 610
Omaosade tagasiostmine	-4 000	0
Makstud intressid	-39 233	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 551 443	5 763 709
RAHAVOOD KOKKU	-122 497	106 669
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 168 503	5 061 834
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-122 497	106 669
Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus	5 046 006	5 168 503

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.08
 Allkiri/signature *[Signature]*
 Auditiitribüroo Anrison OÜ, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

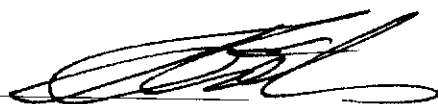
(kroonides)

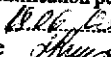
	Osa- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Vähemus- osalus	Kokku koos vähemus- osalusega
Saldo 31.12.2005	660 000	641 000	66 000	2 901 940	3 287 991	2 915 362	10 472 293
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	0	3 287 991	-3 287 991	0	0
Osaluse muutus	0	0	0	0	0	-53 045	-53 045
Makstud dividendid	0	0	0	-600 441	0	-30 800	-631 241
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	4 839 599	521 397	5 360 996
Saldo 31.12.2006	660 000	641 000	66 000	5 589 490	4 839 599	3 352 914	15 149 003
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	0	4 839 599	-4 839 599	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	-1 500 000	0	-580 185	-2 080 185
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	538 210	541 345	1 079 555
Tagasiostetud omaosa	-4 000	0	0	0	0	0	-4 000
Saldo 31.12.2007	656 000	641 000	66 000	8 929 089	538 210	3 314 074	14 144 373

Osakapital on 660 000 krooni ja jaguneb 9 osaks.

Ettevõtte kogu vaba kasumi väljamaksmise korral kaasneks tulumaksukulu 2006. aastal (tulumaksumäär 22/78) 2 941 538 krooni ja 2007. aastal (tulumaksumäär 21/79) 2 516 624 krooni.

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 20.12.08
Allkiri/signature 
Auditoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

Konsolideerimise põhimõtted

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

2007. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ, Kinnisvaraekspert Tartu OÜ, Kinnisvaraekspert Viru OÜ ja Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ tütarettevõtte Tramega OÜ finantsnäitajad.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõttesse soetusmaksumuses. Emaettevõtte ühines 2007.aastal tütarettevõtte Kinnisvaraekspert Haldus OÜ-ga. 2006. aasta algsaldo on korrigeeritud ja viidud võrreldavaks 2007. aasta andmetega.

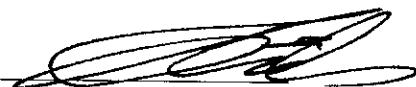
Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi

Juhatuse liige



10

maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses „muudesse tegevuskuludesse”.

Muud nõuded

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

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

Pikaajalised finantsinvesteeringud

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

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

Investeeringud sidusettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

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

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

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 12.06.07
Allkiri/signature [Handwritten signature]
Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

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

Immateriaalne põhivara

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

Immateriaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Muu immateriaalne põhivara	10 %

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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

Tulude arvestus

Tulu kauba ja teenuse müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Puhkusetasude reserv

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

Juhatuse liige



Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature *[Signature]*
Indiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Rahavoogude aruanne

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

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Seotud osapooled

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

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

Finantskohustused

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

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

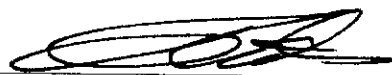
Dividendide tulumaks

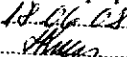
Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

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

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

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature 
Audiitorbüroo Anrison OÜ, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kapitali- ka kasutusrent

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

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

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

Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Juhatuse liige



Lisa 1. Raha

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Raha kassas	174 320	329 024
Raha arveldusarvel	1 888 533	4 067 523
Kasvuhoius	0	8
Üleöö deposiit	2 003 875	0
Rahaturufondi osakud	979 278	771 948
	5 046 006	5 168 503

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	1 399 840	1 994 455
Muud lühiajalised nõuded (lisa 3)	168 259	1 259 645
Ettemaksed teenuste eest	358 545	40 427
	1 926 644	3 294 527

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Antud laenud	0	26 325
Haldusobjektile antud krediit	83 488	0
Maksude ettemaksed (lisa 9)	74 432	1 230 424
Muud nõuded	10 339	2 896
	168 259	1 259 645

Lisa 4. Varud

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Ostetud maa	3 604 591	4 019 090
Teostatud ettevalmistustööd	460 436	746 277
Arvestatud intress	474 414	464 925
Hoonestatava maa maamaks	10 825	10 734
Ehitustööd	705 700	8 492 452
Materjal	364	0
	5 256 330	13 733 478

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

Juhatusel liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 19.06.08
Allkiri/signature [Handwritten signature]
Auditoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

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

	OÜ Kinnisvara -ekspert Pärnu	OÜ Kinnisvara -ekspert Tartu	OÜ Kinnisvara- ekspert Viru	OÜ Kinnisvara -eksperdi Haldus	Kokku
Osaluse % omakapitalist 31.12.2006	100%	60%	65%	100%	
Osaluse % omakapitalist 31.12.2007	100%	60%	65%	0%	
Bilansiline väärtus 2006. aasta lõpus	400 000	195 000	95 000	70 001	760 001
Ühinemine	0	0	0	-70 001	-70 001
Bilansiline väärtus 2007. aasta lõpus	400 000	195 000	95 000	0	690 000
Osalused tütarettevõtete omakapitalis 2006.aasta lõpus	6 509 631	1 227 101	116 420	46 236	7 899 388
Osalused tütarettevõtete omakapitalis 2007.aasta lõpus	6 447 327	1 288 272	43 165	0	7 778 764
Firmaväärtus	0	0	17 976	0	17 976

Bilansis on tütarettevõtted kajastatud soetusmaksumuses.

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

Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ 50% osalus OÜ Tramega

	OÜ Tramega
Osaluse % omakapitalist 31.12.2006	50 %
Osaluse % omakapitalist 31.12.2007	50 %
Soetusmaksumus 2006. aasta lõpus	20 000
Soetusmaksumus 2007. aasta lõpus	20 000
Osaluse bilansiline väärtus 2006. aasta lõpus	2 472 160
Makstud dividendid	-500 000
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	459 824
Osaluse bilansiline väärtus 2007. aasta lõpus	2 431 984

Juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature 
Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 6. Materiaalne põhivara
(kroonides)

	Ehitised	Masinad, seadmed ja muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus	5 615 248	1 740 089	2 160 000	9 515 337
31.12.2006				
Soetused	0	505 776	176 278	682 054
Müük ja mahakandmine	0	-368 643	0	-368 643
Soetusmaksumus	5 615 248	1 877 222	2 336 278	9 828 748
31.12.2007				
Akumuleeritud kulum	-211 736	-750 954	0	-962 690
31.12.2006				
Aruandeperioodil	-107 617	-280 152	0	-387 769
amortisatsioonikulu				
Aruandeperioodil maha	0	165 888	0	165 888
kantud amortisatsioonikulu				
Akumuleeritud kulum	-319 353	-865 218	0	-1 184 571
31.12.2007				
Jääkmaksumus 31.12.2006	5 403 512	989 135	2 160 000	8 552 647
Jääkmaksumus 31.12.2007	5 295 895	1 012 004	2 336 278	8 644 177

Lisa 7. Lühiajalised laenukohustused
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenud	0	8 806 386
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 12)	79 935	163 526
Pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil (lisa 11)	470 737	472 595
	550 672	9 442 507

Juhatusel liige



Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature *[Signature]*
Auditoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	1 167 189	2 011 422
Võlad töötajatele	848 177	1 037 589
Maksuvõlad (lisa 9)	324 600	571 243
Muud võlad	673 146	1 059 869
Saadud ettemaksed	4 200	90 500
	3 017 312	4 770 623

Lisa 9. Maksuvõlad
(kroonides)

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	73 661	85 746	1 228 178	70 982
Üksikisiku tulumaks	391	73 895		175 297
Sotsiaalmaks		142 369		294 105
Ettevõtte tulumaks		3 772		8 342
Töötuskindlustusmaks		3 758		7 541
Kohustuslik kogumispensioni makse		6 543		14 887
Viivisvõlg	380	3 620	2 246	0
Maamaks		4 897		89
	74 432	324 600	1 230 424	571 243

Lisa 10. Pikaajalised kohustused
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Kapitalirendi kohustused (lisa 12)	541 775	468 192
Pikaajalised laenud	0	5 040 000
Pikaajalised pangalaenud (lisa 11)	2 817 001	3 276 806
	3 358 776	8 784 998

Juhatuse liige



Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature 
Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 11. Pangalaenude maksegraafikud
(*kroonides*)

Leping nr	1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	Kokku	Intressimäär	Alus -valuuta	Kohustuse lõppemine
AS Hansapank Leping nr 04-158705-JI	30 987	74 831	0	105 818	2,1 % + 6kuu EURIBOR	EUR	20.03.11
AS Hansapank Leping nr L06-022372-JI	102 901	346 666	0	449 567	1,9% + 6kuu EURIBOR	EUR	22.02.12
AS Hansapank Leping nr 02-102658-JL-1	37 955	0	0	37 955	5,216%	EUR	27.09.08
AS Hansapank Leping nr 05-091317-JI-1	298 894	1 788 150	607 354	2 694 398	2,25% + 6kuu EURIBOR	EUR	13.05.15
	470 737	2 209 647	607 354	3 287 738			

Kolme pangalaenu tagatiseks on Tallinnas, Tartus, ja Rakveres asuvad kontorid ja nende bilansiline jääkväärtus on 5 295 895 krooni. Üks Hansapanga laenuleping on seotud edasimüüdava varaga, mille bilansiline jääkväärtus on 1 649 652 krooni.

Lisa 12. Kapitalirent (kroonides)

	Masinad ja seadmed				
Soetusmaksumus 31.12.2006		828 720			
Soetusmaksumus 31.12.2007		927 092			
Jääkväärtus 31.12.2006		694 074			
Jääkväärtus 31.12.2007		826 715			
	2008	2-5 aastat	Intressimäär	Tasumise tähtaeg	Alus- valuuta
Sampo Pank AS, leping 270108KE	37 911	266 951	4,865%	15.01.2012	EEK
Sampo Pank AS, leping 261201KE	42 024	274 824	4,732%	15.12.2011	EEK
	79 935	541 775			

Juhatuses liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only:
Kuupäev/date 15.06.2015
Allkiri/signature [Signature]
Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 13. Kasutusrendile võetud vara
(kroonides)

Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) aruandeaasta jooksul 2007. aastal	286 629					
Makstud kasutusrendimakseid (sõiduauto) 2006.aastal	200 739					
Makstud kontorirenti 2007. aastal	199 222					
Makstud kontorirenti 2006. aastal	194 868					
Sõiduautod	2008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
Hansa Liising nr 0102771L	31 938	24 874	0	0	0	0
Hansa Liising nr 0104294L	31 846	33 084	17 021	0	0	0
Sampo Pank nr 270628 KE	27 387	28 690	30 055	31 485	19 053	0
Hansa Liising nr 0081734L	35 917	21 794	0	0	0	0
SEB Ühisliising nr L07111138	34 237	36 059	37 944	43 341	27 884	0
SEB Ühisliising nr L07106936	26 447	27 775	29 141	30 574	13 179	0
SEB Ühisliising nr 07112706	49 765	52 353	55 009	57 801	60 702	52 961
Sampo Pank AS nr 270613KE	26 159	27 451	28 807	30 230	15 670	0
Hansa Liising nr 0061897L	25 300	0	0	0	0	0
Sampo Pank nr 251212KE	27 544	28 626	29 750	85 920	0	0
Hansa Liising nr 0101416L	31 167	32 198	13 733	0	0	0
	347 707	312 904	241 460	279 351	136 488	52 961

Lisa 14. Müügitulu tegevusalade lõikes
(kroonides)

Tegevusala	31.12.2007	31.12.2006	EMTAK
Hindamine	7 372 184	6 298 483	68311
Vahendus	10 067 517	19 088 344	68311
Kirjastus/koolitus	118 511	540 032	68311
Maamõõtmine	1 359 415	954 182	68311
Haldusteenus	1 448 852	1 048 167	68321
Hooldusteenus	314 878	305 453	68311
Ehitusteenus	0	2 585 240	68311
Inventariseerimine	165 085	82 980	68311
Muud	177 492	289 527	68311
Õigusteenus	48 104	19 587	68311
Kinnistute müük	13 416 102	400 000	68311
	34 488 140	31 611 995	

Tegevustulu teeniti 99% Eestis.

Juhatuse liige



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 12.06.08
Allkiri/signature [Signature]
Auditoribüroo Arurison OÜ, Tallinn

Lisa 15. Kaubakulu

	31.12. 2007	31.12.2006
Allhankekorras ostutööd ja teenused	683 111	1 044 278
Sisseostetud teenus/kaup	3 015 016	4 651 648
Kauba/materjali kulu	11 730 964	2 930 594
Kinnistuste müük omahinnas	480 153	0
	15 909 244	8 626 520

Lisa 16. Tegevuskulu

	31.12.2007	31.12.2006
Reklaam	2 702 778	2 187 073
Kontorikulud	2 175 886	2 848 083
IT kulu	358 028	271 378
Autokulud	957 686	527 148
Telefon, fax	264 169	398 162
	6 458 547	6 231 844

Lisa 17. Tööjõukulu

	31.12. 2007	31.12.2006
Palgakulu	7 631 941	7 996 542
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustus	2 540 510	2 661 493
	10 172 451	10 658 035

Juhatuse liige



Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

Emaettevõtte tehingud tütaretevõtetega	31.12.2007		31.12.2006	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	128 841	196 995	71 724	158 047
Kinnisvaraekspert Viru OÜ	45 593	77 335	44 068	45 231
Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	203 439	71 139	200 576	66 253
Kinnisvaraeksperti Haldus OÜ	0	0	93 305	70 717
	377 873	345 469	409 673	340 248

Kontsernisesed tehingud	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvaraekspert Tartu müüs Kinnisvaraekspert Virule	510	950
Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Tramegale	373 525	74 235
Kinnisvaraekspert Tartu müüs Pärnule	25 915	0
Kinnisvaraekspert Haldus müüs Kinnisvaraekspert Pärnule	0	4 000
Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Kinnisvaraekspert Tartule	0	5 993
Kinnisvaraekspert Pärnu müüs Kinnisvaraekspert Virule	0	5 996
Kinnisvaraekspert Viru müüs Kinnisvaraekspert Pärnu le	0	27 000
	399 950	118 174

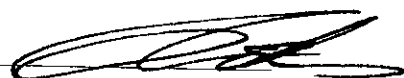
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolmainitud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod osapooltega järgmised:

Kohustus emaettevõtte vastu	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvaraekspert Viru OÜ	5 770	7 661
Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	13 630	14 682
Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	4 836	9 333
Nõuded seotud osapooltega		
Kontsernisesed nõuded	602	71 606
Töötajale antud laen	0	21 702
	24 838	124 984

Nõue emaettevõtte vastu	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvaraekspert Pärnu OÜ	9 843	30 968
Kinnisvaraekspert Tartu OÜ	2 760	0
	12 603	30 968

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature [Signature]
Auditoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

Lisa 19. Emaettevõtte bilanss, kasumiaruanne, rahavood ja omakapital**BILANSS***(kroonides)*

	31.12.2007	31.12.2006
VARAD		
Käibevara		
Raha	1 663 721	2 814 670
Nõuded ostjate vastu	831 934	476 456
Muud lühiajalised nõuded	10 338	24 202
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	67 334	33 072
Käibevara kokku	2 573 327	3 348 400
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	690 000	690 000
Kinnisvarainvesteering	0	7 200 000
Materiaalne põhivara	5 548 800	5 413 391
Põhivara kokku	6 238 800	13 303 391
VARAD KOKKU	8 812 127	16 651 791

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

Laenukohustused	378 829	2 604 013
Võlad ja ettemaksed	1 772 461	1 344 527
Lühiajalised kohustused kokku	2 151 290	3 948 540

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	2 937 278	8 116 550
Pikaajalised kohustused kokku	2 937 278	8 116 550

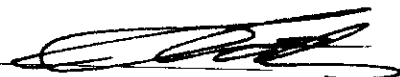
KOHUSTUSED KOKKU

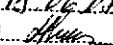
5 088 568	12 065 090
------------------	-------------------

OMAKAPITAL

Osakapital	660 000	660 000
Oma osa	-4 000	0
Ülekurss	641 000	641 000
Kohustuslik reservkapital	66 000	66 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 719 701	306 297
Aruandeaasta kasum	640 858	2 913 404
Omakapital kokku	3 723 559	4 586 701
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	8 812 127	16 651 791

Juhatuse liige



Allkirjastatud identitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.08
 Allkiri/signature 
 Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

KASUMIARUANNE

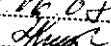
Skeem 1

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Äritulud		
Müügitulu	11 540 151	15 202 864
Muud äritulud	31 003	79 030
Äritulud kokku	11 571 154	15 281 894
Ärikskulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3 060 950	4 264 090
Muud tegevuskulud	3 048 084	3 552 355
Tööjõu kulud	4 722 750	4 227 948
sh töötasu	3 542 945	3 171 753
sotsiaalmaksud	1 179 805	1 056 195
Põhivara kulum ja väärtuse langus	273 205	277 404
Muud ärikskulud	69 958	8 170
Ärikskulud kokku	11 174 947	12 329 967
Ärikasum	396 207	2 951 927
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud tütarettevõtete osadelt	648 535	192 500
Intressikulud	-226 311	-181 736
Muud finantstulud/-kulud	62 779	67 099
Kokku finantstulud ja -kulud	485 003	77 863
Kasum majandustegevusest	881 210	3 029 790
Tulumaks	240 352	116 386
Aruandeaasta puhaskasum	640 858	2 913 404

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only:
 Kuupäev/date 18.12.07
 Allkiri/signature 
 Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

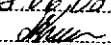
RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	31.12.2007	31.1.2.2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	396 207	2 951 927
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	273 205	277 404
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-29 283	-63 559
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-396 796	-210 923
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	579 483	-26 442
Makstud intressid	-226 311	-181 740
Makstud ettevõtte tulumaks	-240 352	-116 386
Kokku rahavood äritegevusest	356 153	2 630 281
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-535 591	-631 678
Materiaalse põhivara müük	156 260	63 559
Kinnisvarainvesteeringute müük	7 200 000	0
Tütarettevõtete soetus	0	-45 001
Antud laenude tagasimaksed	20 919	25 912
Saadud intressid	62 780	27 103
Saadud dividendid	648 535	192 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 552 903	-367 605
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 577 890
Saadud laenude tagasimaksed	-7 491 151	-2 446 218
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-64 854	-40 916
Omaosade tagasimaksed	-4 000	0
Makstud dividendid	-1 500 000	-579 369
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 060 005	-488 613
RAHAVOOD KOKKU	-1 150 949	1 774 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 814 670	1 040 607
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 150 949	1 774 063
Raha ja raha ekvivalendid perioodide lõpus	1 663 721	2 814 670

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 18.06.08
 Allkiri/signature 
 Audiitoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

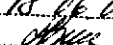
	Osa- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande aasta kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2005	660 000	641 000	66 000	31 968	914 788	2 313 756
2005. a kasumi jaotamine	0	0		914 788	-914 788	0
Dividendid	0	0	0	-582 500	0	-582 500
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	2 841 745	2 841 745
Saldo 31.12.2006	660 000	641 000	66 000	364 256	2 841 745	4 573 001
Ühinemine	0	0	0	-57 959	71 659	13 700
Korrigeeritud saldo 31.12.2006	660 000	641 000	66 000	306 297	2 913 404	4 586 701
Tagasiostetud omaosa	-4 000	0	0	0	0	-4 000
2006. a kasumi jaotamine	0	0	0	2 913 404	-2 913 404	0
Dividendid	0	0	0	-1 500 000	0	-1 500 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	640 858	640 858
Saldo 31.12.2007	656 000	641 000	66 000	1 719 701	640 858	3 723 559

Korrigeeritud omakapitali aruanne

	31.12.2007	31.12.2006
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	3 723 559	4 586 701
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emettevõtte konsolideerimata bilansis	-690 000	-690 000
Tütarettevõtete bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	7 796 740	7 899 388
	10 830 299	11 796 089

Juhatus liige

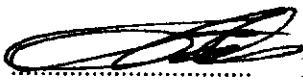


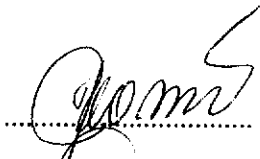
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.06.08
Allkiri/signature 
Auditoribüroo Anrison OÜ, Tallinn

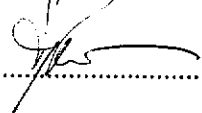
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus

Tambet Tiits juhatusesimees  18. juuni 2008

Aivar Roosik juhatuseliige  18. juuni 2008

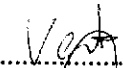
Peeter Prisk juhatuseliige  18. juuni 2008

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

Nõukogu

Aivar Tomson nõukogu esimees  18. juuni 2008
Aivar Tomson (kollektiiv)

Dag Kivila nõukogu liige  18. juuni 2008

Jaanus Verte nõukogu liige  18. juuni 2008

Margit Sooniste nõukogu liige  18. juuni 2008

Peeter Prisk (volitusega)

Sõltumatu audiitori aruanne

OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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 väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn finantsseisundit seisuga 31.detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 18.06.2008

Heda Kruusiauk 
Vannutatud audiitor



Kinnisvaraekspert Tallinn OÜ
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum
seisuga 31.12.2006.a.

8 929 089 krooni

Aruandeaasta kasum
mis suunatakse:

538 210 krooni

- eelmiste perioodide kasumisse

538 210 krooni

Eelmiste perioodide jaotamata kasum pärast
kasumi jaotamise ettepanekud

9 467 299 krooni



OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn osanike nimekiri seisuga 18. juuli 2008.a.

Osanik	Isiku/registri/kood	Asukoht	Osa nimiväärtus
1 Aivar Roosik	35901190255	Harjumaa	164 000
2 Tambet Tiits	35611010385	Tallinn	164 000
3 Aivar Tomson	36501150217	Harjumaa, Valingu	164 000
4 Peeter Prisk	36704072752	Pärnu	32 800
5 Dag Kivila	36408214237	Pärnu	32 800
6 Jaanus Verte	36009084212	Pärnu	32 800
7 Juhan Soekõrv	36004264730	Pärnu	32 800
8 Andres Sooniste	36606072737	Pärnu	25 100
9 Margit Sooniste	46808212746	Pärnu	7 700
			656 000