

Hariu Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

06 -07- 2006

23

Piret-Oliivia Ütt

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1PARTNER KINNISVARAGRUPP OÜ

Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2005
Äriregistri kood	11015625
Aadress:	Rävala pst.3, Tallinn 10143
Telefon:	66 84 700
Faks:	66 84 701
Elektronpost	1partner@1partner.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara vahendus, hindamine, konsultatsioon, arendus
Tegevjuht	Martin Vahter
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri

06-07-2006

Sisukord

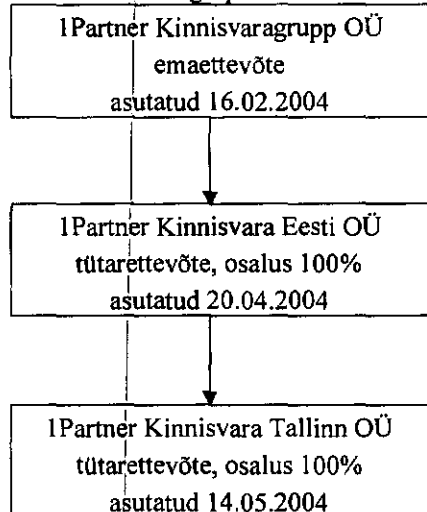
TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	12
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Võlakohustused	13
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Maksuvõlad	14
Lisa 10 Saadud ettemaksed	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Muud tegevuskulud	15
Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud	15
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 16 Potentsiaalsed kohustused	16
Lisa 17 Emaettevõtte aruanded	17
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22
OSANIKE NIMEKIRI	23

06 -07- 2006

TEGEVUSARUANNE

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ kontserni kuuluvad tütarettevõtted 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ja 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ.

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2005 järgmine:



1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks on koondada kõiki kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides.

2006. aasta märtsis asutati 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ poolt le 90%-lise osalusega ehitusjuhtimisega tegelev ettevõtte 1Partner Ehitus OÜ. Seisuga 31.05.2006 on tütarettevõtteid kolm.

2005. aastal 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ-s ja 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ-s majandustegevust ei toimunud, samuti ei ole planeeritud majandustegevust 2006. aastal. Majandustegevus on toimunud tütarettevõttes 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ, mille põhilisteks tegevusaladeks on kinnisvara-alase vahendusteenuse, hindamisteenuse ja investeringute juhtimise osutamine.

2005. aastal oli oluliseks sündmuseks ühe osaniku OÜ Endover KVB väljaostmine teiste kaasosanike poolt. Sellega seoses lahkus ka üks juhatuse liige. Seega on juhatuse liikmeteks Martin Vahter ja Tanel Tarum.

Martin Vahter
Juhatusel liige

06-07-2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt IPartner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontserni vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

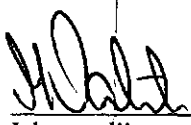
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on IPartner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 10.juunil 2006.a


Juhatuses liige
Tanel Tarum
Juhatuses liige
Martin Vahter

10.06.06
S. Hall

IPARTNER KINNISVARAGRUPP OÜ

2005. a majandusaasta aruanne

06-07-2006

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha		3 199 242	257 948
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	2	491 526	81 984
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>		0	6 563
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	3	1 000 000	0
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	4	38 213	33 412
<i>Kokku</i>		1 529 739	121 959
Varud	5	179 800	0
Müügioteel põhivara		0	0
Käibevara kokku		4 908 781	379 907
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	428 400	293 987
Põhivara kokku		428 400	293 987
VARAD KOKKU		5 337 181	673 894
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		62 000	815 000
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	7	0	18 272
<i>Kokku</i>		62 000	833 272
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		568 568	153 635
<i>Võlad töövõtjatele</i>		96 872	27 766
<i>Maksuvõlad</i>	8	239 408	19 388
<i>Muud võlad</i>		0	0
<i>Saadud ettemaksed</i>	9	1 259 990	50 000
<i>Kokku</i>		2 164 838	250 789
Lühiajalised kohustused kokku		2 226 838	1 084 061
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused</i>	7	0	54 000
Pikaajalised kohustused kokku		0	54 000
KOHUSTUSED KOKKU		2 226 838	1 138 061
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-504 167	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 574 510	-504 167
OMAKAPITAL KOKKU		3 110 343	-464 167
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 337 181	673 894

10.06.06
S. Mäll

06-07-2006

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	10	12 228 273	1 420 827
Muud äritulud	14	43	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	12	3 929 976	476 801
Muud tegevuskulud	13	3 739 183	1 187 017
Tööjõu kulud			
Palgakulu		533 452	150 753
Sotsiaalmaks		178 520	50 496
Tööjõu kulud kokku		711 972	201 249
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	199 992	52 864
Muud ärikulud	14	17 932	7 180
Ärikasum (-kahjum)		3 629 261	-504 284
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-57 493	0
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		145	0
Muud finantstulud ja -kulud		2 597	117
Finantstulud ja -kulud kokku		-54 751	117
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		3 574 510	-504 167
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 574 510	-504 167

10.06.06
S. Mägi

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 629 261	-504 284
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	199 992	52 864
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4	-407 780	-121 959
Varude muutus	5	-179 800	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8,9	1 914 049	279 041
Makstud intressid		-57 493	0
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0
Kokku rahavood äritegevusest		5 098 229	-294 338
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-334 405	-306 851
Antud laenud	3	-1 000 000	0
Saadud intressid		2 597	117
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 331 808	-306 734
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		0	869 000
Saadud laenude tagasimaksed		-807 000	0
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	7	-18 272	-9 980
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-825 272	859 020
Rahavood kokku		2 941 149	257 948
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		257 948	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 941 149	257 948
Valuutakursi muutuste mõju		145	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 199 242	257 948

10.06.06
S. Mäli

1PARTNER KINNISVARAGRUPP OÜ

2005. a konsolideeritud majandusaasta aruanne

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande perioodi kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-504 167	-464 167
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	0	-504 167	0	-504 167
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 574 510	3 574 510
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-504 167	3 574 510	3 110 343

10.06.06
S. Mägi

06-07-2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

IPartner Kinnisvaragrupp OÜ 2005. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. IPartner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Kuna ettevõtte alustas tegevust 2004. aastal ja 2004. majandusaasta kestvus oli 16.02.2004 kuni 31.12.2004, siis pole 2005 majandusaasta ning 2004 majandusaasta finantsnäitajad otseselt võrreldavad.

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.

2005. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad IPartner Kinnisvara Eesti OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

10.06.06
S. Mõll

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 alla hinnatud 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga 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 soetamisega 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 tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

10.06.06
S. Mõll

06-07-2006

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 laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul linearselt kasumiaruandes kuluna.

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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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 mittenonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil,

10.06.06
S. Mäe

06-07-2006

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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2005 ja aruande koostamise kuupäeva 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 majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	491 526	81 984
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	491 526	81 984

Aruande aastal ebatõenäoliseks arveid pole kantud ning lootusetuks on kantud nõudeid summas 12 310 krooni.

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

Muude lühiajaliste nõuete all on kajastatud lühiajaline laen:

	Saldo 31.12.2005	Intressi-määr
Lühiajaline laenuõue	1 000 000	5%
Kokku	1 000 000	

Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävala pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 33 413 krooni ning ettemaksed perioodika eest summas 4 800 krooni.

10.06.06
S. Hall

Lisa 5 Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Müügiks ostetud kaubad	179 800	0
Varud kokku	179 800	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2004	346 851
Soetamine	334 405
Soetusmaksumus 31.12.2005	681 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	52 864
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	199 992
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	252 856
Jääkmaksumus 31.12.2004	293 987
Jääkmaksumus 31.12.2005	428 400

Lisa 7 Võlakohustused
Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud	0	0	0	0
Lühiaajalised laenud	62 000	62 000	0	0
Kokku	62 000	62 000	0	0

Tagasimakse tähtaeg

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud	54 000	0	54 000	0
Lühiaajalised laenud	815 000	815 000	0	0
Kokku	869 000	815 000	54 000	0

Seisuga 31.05.2006 on laenud tagasi makstud ning võlakohustusi IPartner Kinnisvaragrupp OÜ-l ja kontsernil rohkem ei ole.

10.06.06
S. Mäe

06-07-2006

Lisa 8 Kapitalirent

Juulis 2004. a. soetas 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ kapitalirendi korras telefoni keskjaama, mille maksed lõppesid 31.12.2005.

Kapitalirendi kohustus	Masinad ja seadmed
Kohustus seisuga 31.12.2004	18 272
sh makseperiood alla 1 aasta	18272
sh makseperiood 1-5 aastat	0
sh makseperiood üle 5 aasta	0
Aruandeperioodil tasutud	17053
Aruandeperioodil tasutud intressid	1219
Alusvaluuta	EEK
Maksetähtajad	Iga kuu
Keskmine intressimäär kuus	1,10%
Kohustus seisuga 31.12.2005	0

Lisa 9 Maksuvõlad

	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	172551	0	10 814
Ettevõtte tulumaks	0	441	0	4 199
Üksikisiku tulumaks	0	22 462	0	0
Sotsiaalmaks	0	40 517	0	4 375
Kohustuslik kogumispension	0	1 978	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	1 459	0	0
	0	239 408	0	19 388

Lisa 10 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2005 on 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 1 259 990 krooni.

Lisa 11 Müügitulu

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2005	2004
Eesti	12 228 273	1 420 827
Kokku	12 228 273	1 420 827

10.06.06
S. Mäli

IPartner Kinnisvaragrupp OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2005	2004
Kinnisvara vahendus, hindamine	10 040 610	1 420 827
Muu kinnisvaraalane teenus	2 187 663	0
Kokku	12 228 273	1 420 827

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Vahendus- ja hindamisteenus	3 545 933	418 105
Investeeringute juhtimisteenus	90 000	0
Muud teenused	294 043	58 696
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	3 929 976	476 801

Lisa 13 Muud tegevuskulud

	2005	2004
Reklaamikulu	1 654 684	447 684
Rendikulu	457 696	233 102
Sidekulud	192 452	68 724
Bürookulud	424 482	204 322
Juhtimisteenus	711 928	0
Muud kulud	297 941	233 185
Muud tegevuskulud kokku	3 739 183	1 187 017

Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2005	2004
Muud äritulud	43	0
Muud äritulud kokku	43	0

Muud ärikulud	2005	2004
Kingitused	1 397	0
Viivised ja trahvid	185	0
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	4 900	0
Muud äritulud	11 450	7 180
Muud ärikulud kokku	17 932	7 180

10.06.06
S.Mall

06-07-2006

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

1 Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontsern loeb seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning 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.

1 Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontserni tehingud seotud osapooltega:

	2005	
Teenuste ost-müük:	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	709 428	26 271
Teenuste ost-müük kokku	709 428	26 271

Laenud seotud osapooltele:	2005	intress
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	1 000 000	5%

Tasutud töötasud seotud osapooltele:	2 005
Juhatuse liikmetele tasutud töötasud	86 400

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	1 000 000	0
Lühiajalised nõuded kokku	1 000 000	0
Juhatuse liikmete töötasud	9 020	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	16 591	826 800
Lühiajalised kohustused kokku	25 611	826 800
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	62 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	62 000	0
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	54 000
Pikaajalised kohustused kokku	0	54 000

Lisa 16 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 3 070 343 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 706 179 krooni, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 2 364 164 krooni.

 10.06.06
 S. Mäli

06-07-2006

Lisa 17 Emaettevõtte aruanded

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2005	korregeeritud 31.12.2004
VARAD		
Käibevara		
Raha	1 521	797
Nõuded ja ettemaksud		
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	0	33 412
<i>Kokku</i>	0	33 412
Käibevara kokku	1 521	34 209
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
<i>Tütarettevõtte osad</i>	40 000	40 000
<i>Kokku</i>	40 000	40 000
Põhivara kokku	40 000	40 000
VARAD KOKKU	41 521	74 209
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	8 000	40 000
<i>Kokku</i>	8 000	40 000
Lühiajalised kohustused kokku	8 000	40 000
KOHUSTUSED KOKKU	8 000	40 000
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 791	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-688	-5 791
OMAKAPITAL KOKKU	33 521	34 209
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	41 521	74 209

10.06.06
S. Mäli

06-07-2006

Kasumiaruanne
(kroonides)

	korrigeeritud	
	2005	2004
Müügitulu	7 000	0
Muud äritulud	7	0
Muud tegevuskulud	6 295	1 611
Muud ärikulud	1 400	4 180
Ärikasum (-kahjum)	-688	-5 791
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-688	-5 791
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-688	-5 791

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	korrigeeritud	
	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-688	-5 791
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 412	-33 412
Kokku rahavood äritegevusest	32 724	-39 203
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	0	40 000
Saadud laenude tagasimaksed	-32 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-32 000	40 000
Rahavood kokku	724	797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	797	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	724	797
Valuutakursi muutuste mõju	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 521	797

10.06.06
S. Mäli

06 -07- 2006

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande- perioodi kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-5 791	34 209
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	0	-5 791	0	-5 791
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-688	-688
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-5 791	-688	33 521

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

Emaettevõtte omakapital	33 521
Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus	-80 000
Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	3 156 822
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	3 110 344

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutusel on arvestatud IPartner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtete IPartner Kinnisvara Eesti OÜ ja IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ (kuulub 100% IPartner Kinnisvara Eesti OÜ-le) osalusega.

IPartner Kinnisvaragrupp OÜ 2004.a majandusnäitajaid on korrigeeritud järgmiselt:

1. Tütarettevõtte kajastamine - puuduliku informatsiooni tõttu jäi 2004.a majandusaasta aruandes kajastamata investeering tütarettevõtte osadesse summas 40 000 krooni.
 2. Põhivara kajastamine - 2004.a majandusaasta aruandes kajastati põhivara soetusmaksumuses summas 40 000 krooni, mida oli kasutatud tütarettevõtte asutamisel mitterahalise osakapitali sissemaksiks ning mis poleks pidanud põhivarana ettevõtte varadess jääma.
- Nimetatud vead on parandatud 2005.a emettevõtte aruandes.

10.06.06
S. Hall

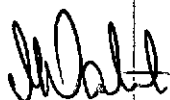
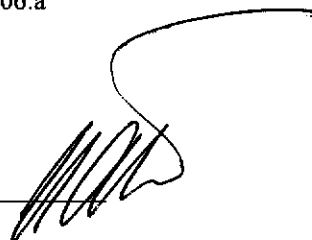
06-07-2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....

IPartner Kinnisvaragrupp OÜ juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 10. juunil 2006. a

Juhatuse liige
Tanel Tarum



Juhatuse liige
Martin Vahter

06 -07- 2006

Audiitori järeldusotsus

OÜ 1Partner Kinnisvaragrupp osanikele

Olen auditeerinud OÜ 1Partner Kinnisvaragrupp konsolideerimisgrupi (edaspidi "kontsern") 31. detsembril 2005 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab OÜ 1Partner Kinnisvaragrupp juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Olen seisukohal, et ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

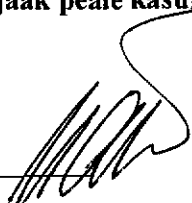
Tallinn, 10. juuni 2006



Silver Mäll
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-504 167
2005. aasta puhaskasum	3 574 510
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005:	3 070 343
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	2 000 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	1 070 343


Juhatuses liige
Tanel Tarum
Juhatuses liige
Martin Vahter

06-07-2006

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 31.05.2006:

Osaniku nimi	Aadress	Reg.kood	Osade arv	Summa
Tanel Tarum	Kreutzwaldi 4A-29, Tallinn	37608130325	50%	20 000 kr
Martin Vahter	Kalevala 9, Tallinn	37406125216	50%	20 000 kr