

06 -07- 2006

20

Piret-Oliivia Ütt

Majandusaasta aruanne

1PARTNER KINNISVARA TALLINN OÜ

Majandusaasta algus:	01.jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2005
Äriregistri kood	11036461
Aadress:	Rävala pst.3, Tallinn 10143
Telefon:	66 84 700
Faks:	66 84 701
Elektronpost	1partner@1partner.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara vahendus, hindamine
Tegevjuht	Martin Vahter
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järelausotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri

06 -07- 2006

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
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.....	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 7 Kapitalirent.....	13
Lisa 8 Maksuvõlad	13
Lisa 9 Saadud ettemaksed	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	14
Lisa 12 Muud tegevuskulud	14
Lisa 13 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	15
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 15 Potentsiaalsed kohustused	16
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
OSANIKE NIMEKIRI	20

TEGEVUSARUANNE

IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ asutati 14.05.2004.

2005. aasta majandusaastat peamiseks iseloomustavaks fraasiks on kasumisse jõudmine. 2004. aastal loodud ettevõtte käivitati laenurahaga ning 2004 aasta lõpuks olime jooksvas kasumis. 2005. aasta jooksul tagastasime kõik võetud laenud.

2005. aasta majandusaasta käive oli 12,23 milj krooni, millest moodustas kasum 3,59 miljonit krooni. Seega rentaablus on 29,4%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ning investeringute juhtimisteenus.

Põhivarasse teostati täiendavaid investeringuid 334 tuh. krooni väärtuses, mille eest soetati peamiselt kontoritehnikat.

2005. aastal oluliseks sündmuseks oli IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ emaettevõtte IPartner Kinnisvaragrupp OÜ osaniku OÜ Endover KVB väljaostmine teiste osanike poolt. Sellega seoses lahkus ka IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ-st üks juhatuse liige.

Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 7 inimest. Palgakulud olid 2005.aastal 533 tuh. krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad ja osatühingud.

Peale ühe juhatuse liikme lahkumist koosneb juhatus kahest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatusel liikmele juhatuse liikme tasu ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

2006. aastal planeerime laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuste kvaliteedi ja töötajate arvu kasvu abil.

2006. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning ei ole ette näha tegevuse alustamist uute aladega.

Martin Vahter
Juhatusel liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu 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 ilmneseid 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.

Juhatuse hinnangul on IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 10. juunil 2006.a

Juhatuse liige
Tanel Tarum

Juhatuse liige
Martin Vahter

10.06.06
S. Mõll

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha		3 194 499	249 103
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 teemuste eest</i>	4	38 213	0
<i>Kokku</i>		1 529 739	88 547
Varud	5	179 800	0
Käibevara kokku		4 904 038	337 650
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	408 741	262 328
Põhivara kokku		408 741	262 328
VARAD KOKKU		5 312 779	599 978
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		0	775 000
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	7	0	18 272
<i>Kokku</i>		0	793 272
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>Saadud ettemaksed</i>	9	1 259 990	50 000
<i>Kokku</i>		2 164 838	250 789
Lühiajalised kohustused kokku		2 164 838	1 044 061
KOHUSTUSED KOKKU		2 164 838	1 044 061
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-484 083	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 592 024	-484 083
OMAKAPITAL KOKKU		3 147 941	-444 083
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 312 779	599 978

10.06.06
S. Hall

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	10	12 228 273	1 420 827
Muud äritulud	13	26	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	11	3 936 976	476 801
Muud tegevuskulud	12	3 728 752	1 182 451
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	187 992	44 523
Muud ärikulud	13	15 832	0
Ärikasum (-kahjum)		3 646 775	-484 197
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-57 493	0
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		145	0
Muud finantstulud ja -kulud		2 597	114
Finantstulud ja -kulud kokku		-54 751	114
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		3 592 024	-484 083
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		3 592 024	-484 083

10.06.06
S. Mäe

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 646 775	-484 197
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	187 992	44 523
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4	-441 192	-88 547
Varude muutus	5	-179 800	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8,9	1 914 050	279 042
Makstud intressid		-57 493	0
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0
Kokku rahavood äritegevusest		5 070 332	-249 179
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-334 405	-306 851
Antud laenud	3	-1 000 000	0
Saadud intressid		2 597	114
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 331 808	-306 737
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	775 000
Saadud laenude tagasimaksed		-775 000	0
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	7	-18 272	-9 980
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-793 272	765 020
Rahavood kokku		2 945 251	209 103
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		249 103	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 945 251	209 103
Valuutakursi muutuste mõju		145	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 194 499	249 103

10.06.06
S. Mall

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	-484 084	-444 084
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	0	-484 083	0	-484 083
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 592 024	3 592 024
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-484 083	3 592 024	3 147 941

10.06.06
S. Mall

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

IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ 2005. aasta 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Kuna ettevõtte alustas tegevust 2004. aastal ja 2004. majandusaasta kestvus oli 14.05.2004 kuni 31.12.2004, siis pole 2005 majandusaasta ning 2004 majandusaasta finantsnäitajad otseselt võrreldavad.

Esitusviisi muutus

Esitusviisi on muudetud kasumiaruandes, kus kulude täpsemaks ja õigemaks kajastamiseks on otseselt objektidega seotud reklaamikulud tõstetud kirjele „Kaubad, toore, materjal ja teenused” kirjele „Muud tegevuskulud”. Seoses esitusviisi muutusega on korrigeeritud ka 2004 aasta kasumiaruannet.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena 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 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.

10.06.06
S. Mall

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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.

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 lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

10.06.06
S. Mäli

06 -07- 2006

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 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 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 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 lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. 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.

10.06.06
S. Mäll

06-07-2006

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid 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

Aruandeaastal 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.

Lisa 5 Varud

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

10.06.06
S. Hall

06-07-2006

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2004	306 851
Soetamine	334 405
Soetusmaksumus 31.12.2005	641 256
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	44 523
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	187 992
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	232 515
Jääkmaksumus 31.12.2004	262 328
Jääkmaksumus 31.12.2005	408 741

Lisa 7 Kapitalirent

Juulis 2004.a. soetas IPartner 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	lga kuu
Keskmine intressimäär kuus	1,10%
Kohustus seisuga 31.12.2005	0

Lisa 8 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

10.06.06
S. Niell

06-07-2006

Lisa 9 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2005 on IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 1 259 990 krooni.

Lisa 10 Müügitulu

IPartner Kinnisvara Tallinn 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

IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

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

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2004
Vahendus- ja hindamisteenuste tasud	3 545 933	418 105
Investeeringute juhtimisteenuste tasud	90 000	0
Muud ostetud teenused	301 043	58 696
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	3 936 976	476 801

Lisa 12 Muud tegevuskulud

	2005	2004
Reklaamikulu	1 654 684	447 684
Rendikulu	457 696	233 102
Sidekulud	188 434	66 350
Bürookulud	424 482	204 322
Juhtimisteenus	711 928	0
Muud kulud	291 528	155 992
Muud tegevuskulud kokku	3 728 752	1 107 451

10.06.06
S. Mäe

Lisa 13 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2005	2004
Muud äritulud	26	0
Muud äritulud kokku	26	0

Muud ärikulud	2005	2004
Kingitused	1 397	0
Viivised ja trahvid	185	0
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	4 900	0
Muud äritulud	9 350	0
Muud ärikulud kokku	15 832	0

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ 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.

2005.a. oli IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ-l tehinguid seotud osapooltega järgnevas mahus:

	2005	
Teenuste ost-müük:	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	7 000	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	709 428	26 271
Teenuste ost-müük kokku	716 428	26 271

Antud 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	786 800
Lühiajalised kohustused kokku	25 611	786 800

10.06.06
S.Möll

IPARTNER KINNISVARA TALLINN OÜ

06-07-2006
2005. a majandusaasta aruanne

Seisuga 31.12.2004 on kohustusena üleval laen seotud osapoolelt summas 775 000 krooni, mis maksti tagasi 2005. aasta jooksul.

Lisa 15 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 3 107 941 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 714 826 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 393 115 krooni.

10.06.06
S. Moll

IPARTNER KINNISVARA TALLINN OÜ

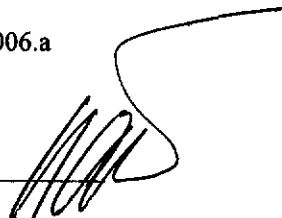
2005. a majandusaasta aruanne
06-07-2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

IPartner Kinnisvara Tallinn OÜ juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 10. juunil 2006.a

Juhatusel liige
Tanel Tarum



Juhatusel liige
Martin Vahter

06-07-2006

Audiitori järeldusotsus

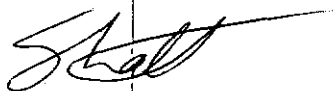
OÜ 1Partner Kinnisvara Tallinn osanikule

Olen auditeerinud OÜ 1Partner Kinnisvara Tallinn (edaspidi "asutus") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang 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 raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ 1Partner Kinnisvara Tallinn finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 10. juuni 2006



Silver Mäll
Vannutatud audiitor

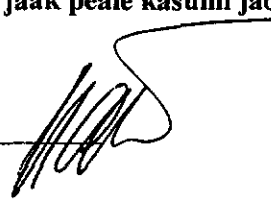
06-07-2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

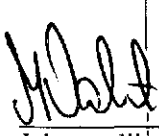
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-484 083
2005. aasta puhaskasum	3 592 024
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005:	3 107 941

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Dividendideks	2 000 000
Kohustuslik reservkapital	179 601
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	928 339



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

IPARTNER KINNISVARA TALLINN OÜ

2005. a majandusaasta aruanne

Harju Maakond

Registriosakond

SISSE TULNUD

06 -07- 2006

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 31.05.2006:

Osaniku nimi	Aadress	Reg.kood	Osade arv	Summa
1Partner Kinnisvara Eesti OÜ	Rävala pst 3, Tallinn	11027723	100%	40 000 kr