

242326

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

05-06-2007

252

Liana Kaar

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1PARTNER KINNISVARAGRUPP OÜ

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2006

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

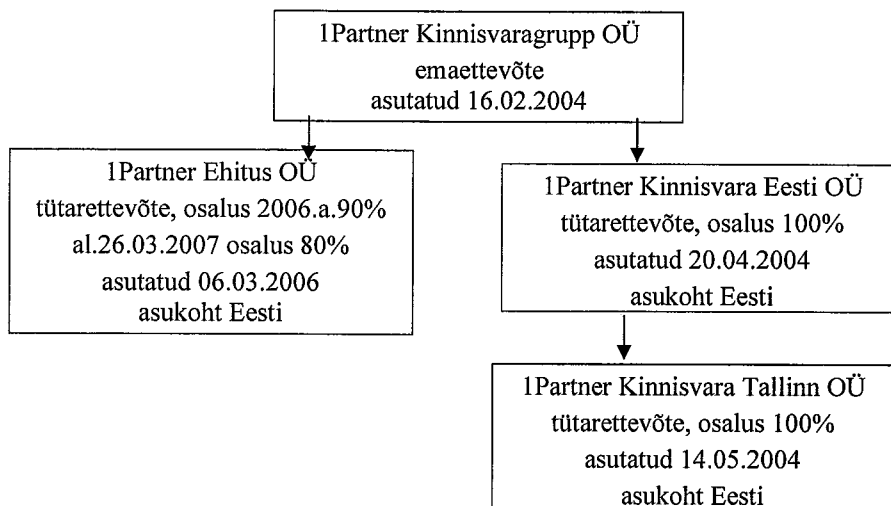
Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 3 Muud nõuded.....	14
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest	14
Lisa 5 Materiaalne põhivara	15
Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Muud võlad	15
Lisa 8 Saadud ettemaksed	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	16
Lisa 11 Muud tegevuskulud	16
Lisa 12 Muud ärikulud	17
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	18
Lisa 15 Emaettevõtte aruanded	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA	
ARUANDELE	22
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	23
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	24
OSANIKE NIMEKIRI	25

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2006 järgmine:



1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides. Seisuga 02.04.2007 on tütarettevõtteid kolm.

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

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

Situatsioon turul

Sarnaselt eelmiste aastatega oli 2006 aasta kinnisvaraturu aktiivsus aastasiseselt tsükliline. Jaanuar-veebruari olid traditsiooniliselt madala aktiivsusega, kevadkuudel aktiivsus kasvas. Suvekuud olid aasta algusega sarnaselt rahulikumat. Sügiskuudel kuni jõuludeni oli aktiivsus tavapärase. 2006 aastat iseloomustab võrreldes eelmiste aastatega suurem tsüklilisus. Põhjus seisneb ilmselt asjaolus, et majanduse ja ostujõu üldise kasvuga soovivad ostjad nt suvekuudel pöörata rohkem tähelepanu puhkusele ja reisimisele, lükates ostuotsused edasi sügisesse. Sarnane trend avaldus ka jõuluperioodil.

Pankade laenuitingimuste liberaliseerumisega toimus kinnisvaraturul kiire hinnakasv. Eriti oli mõju tunda hoonestamata kruntide osas. Seetõttu algatati turuosaliste poolt mitmeid suuremahulisi kinnisvaraprojekte, mille edukas realiseerumine perspektiivis on küsitav. Samuti oli seoses laenuintresside kasvuga tunda laenukasvu pidurdumist, mis omakorda jahutas kinnisvarasektorit. Peamiselt avaldus see objektide müügiperioodide pikenemises. Samuti mõjutas kinnisvarasektorit ehitushindade kiire kasv, mis sunnib pisiarendajaid oma projekte müüma. Põhjuseks asjaolu, et kallinenud ehitushindadega seoses on projekti kasumlikkus otseselt seotud ehitustegevuse organiseerimise kompetentsiga, mida väikearendajatel ei ole.

Tulud, kulud, kasum

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

2006. aasta majandusaasta käive oli 34 milj krooni, millest moodustas kasum 7 miljonit krooni. Seega rentaaclus on 20,6%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus, investeringute juhtimisteenus ning ehituse peatöövõtuteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	33 976	12 228
Tulu kasv	178%	761%
Puhaskasum (tuh kr)	6 988	3 575
Puhasrentaaclus	21%	29%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,98	2,20
ROA	59%	67%
ROE	86%	115%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2006 - \text{müügitulu } 2005) / \text{müügitulu } 2005 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Puhasrentaaclus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 307 tuh. krooni väärtuses, mille eest soetati peamiselt kontoritehnikat ja ehituse jaoks soojak.

Personal

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 8 inimest. Palgakulud olid 2006.aastal 945 tuh. krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad ja osahingid.

1Partner Ehitus OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 töötaja. 2006. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 278 tuhat krooni.

Emaettevõtetes 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ palgalisi töötajad pole.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatusel liikmele juhatusel liikme tasu ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks 2007. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides.

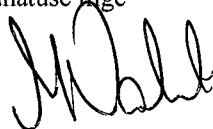
2007.aastal on plaanis asutada tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Fond OÜ, mis annaks võimaluse 1Partner grupi töötajatel investeerida kinnisvarasse.

Tütarettevõtete eesmärgiks 2007. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuste kvaliteedi ja töötajate arvu kasvu abil.

2007. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha tegevuse alustamist uute aladega.

Martin Vahter

Juhatuse liige



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ juhatus deklareerib oma vastutust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (02.04.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Tallinnas, 02. aprillil 2007.a



Juhatus liige
Tanel Tarum



Juhatus liige
Martin Vahter

Sh
02.04.07

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		3 753 726	3 199 242
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	2	1 355 005	491 526
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	6	8 043	0
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	3	2 271 559	1 000 000
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	4	84 986	38 213
<i>Kokku</i>		3 719 594	1 529 739
Varud		0	179 800
Käibevara kokku		7 473 320	4 908 781
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Pikaajalised nõuded</i>	3	3 999 657	0
Materiaalne põhivara	5	414 254	428 400
Põhivara kokku		4 413 911	428 400
VARAD KOKKU		11 887 231	5 337 181
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>		0	62 000
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		2 051 463	568 568
<i>Võlad töövõtjatele</i>		172 283	96 872
<i>Maksuvõlad</i>	6	488 901	239 408
<i>Muud võlad</i>	7	381 563	0
<i>Saadud ettemaksed</i>	8	684 400	1 259 990
<i>Kokku</i>		3 778 610	2 164 838
Lühiajalised kohustused kokku		3 778 610	2 226 838
KOHUSTUSED KOKKU		3 778 610	2 226 838
Omakapital			
Vähemusosalus		69 656	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservfond		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		1 066 343	-504 167
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 928 622	3 574 510
OMAKAPITAL KOKKU		8 108 621	3 110 343
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		11 887 231	5 337 181

Sh
02.04.07

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	9	33 976 320	12 228 273
Muud äritulud		18	43
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	19 576 101	3 929 976
Muud tegevuskulud	11	5 209 423	3 739 183
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 153 921	533 452
Sotsiaalmaksud		384 251	178 520
Tööjõu kulud kokku		1 538 172	711 972
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	321 442	199 992
Muud ärikulud	12	15 968	17 932
Ärikasum (-kahjum)		7 315 232	3 629 261
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		287 012	0
Intressikulud		-20 000	-57 493
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	145
Muud finantstulud ja -kulud		0	2 597
Finantstulud ja -kulud kokku		267 012	-54 751
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		7 582 244	3 574 510
Tulumaks		593 966	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		6 988 278	3 574 510
Sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		6 928 622	0
Vähemusomanike osa puhaskasumist		59 656	0

Sh
02.04.07

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 315 232	3 629 261
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	321 442	199 992
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4,6	-918 296	-407 780
Varude muutus		179 800	-179 800
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6,7,8	930 456	1 914 049
Makstud intressid		-20 000	-57 493
Makstud ettevõtte tulumaks		-210 650	0
Kokku rahavood äritegevusest		7 597 984	5 098 229
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-307 296	-334 405
Tütaretevõtte müük		10 000	0
Antud laenud	3	-7 096 000	-1 000 000
Antud laenude tagasimaksed		2 081 343	0
Saadud intressid		30 453	2 597
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-5 281 500	-1 331 808
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 500 000	0
Saadud laenude tagasimaksed		-1 562 000	-807 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		0	-18 272
Makstud dividendid		-1 700 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 762 000	-825 272
Rahavood kokku		554 484	2 941 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 199 242	257 948
Raha ja raha ekvivalentide muutus		554 484	2 941 149
Valuutakursi muutuste mõju		0	145
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 753 726	3 199 242

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Kokku
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
Saldo seisuga 16.02.2004	40 000	0	0	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-504 167	-504 167	0	-504 167
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-504 167	-464 167	0	-464 167
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 574 510	3 574 510	0	3 574 510
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	3 070 343	3 110 343	0	3 110 343
Vähemusosaluse tekkimine	0	0	0	0	10 000	10 000
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	6 928 622	6 928 622	59 656	6 988 278
Välja kuulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000	0	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	7 994 965	8 038 965	69 656	8 108 621


02.04.07

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ 2006. 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 aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Konsolideerimise põhimõtted

2006.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ, 1Partner Ehitus OÜ ning 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ finantsnäitajad.

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid 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 õiglases väärtuses 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 ja 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. 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.

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

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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 22/78 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.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil - on korregeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 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

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	1 355 005	491 526
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	1 355 005	491 526

Aruande aastal ebatõenäoliseks ja lootusetuks arveid pole kantud.

Lisa 3 Muud nõuded

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr	Tagasi-makse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Muud laenunõuded	6 014 657	2 015 000	3 999 657	5%	
Intressinõuded	256 559	256 559	0		
Kokku	6 271 216	2 271 559	3 999 657		
s.h pikaajalised nõuded	3 999 657				

Pikaajalise nõudena on kajastatud laen OÜ-le TM Investment summas 3 999 657 krooni, laenu tagastamise tähtajaks on 31.12.2008.a. Laenu alusvaluutaks on Eesti kroon.

Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävala pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni ning ettemaksed perioodika eest summas 1 468 krooni.

Sh
02.04.07

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2005	681 256
Soetamine	307 296
Soetusmaksumus 31.12.2006	988 552
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	252 856
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	321 442
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	574 298
Jääkmaksumus 31.12.2005	428 400
Jääkmaksumus 31.12.2006	414 254

Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	5 251	0	0	172 551
Ettevõtte tulumaks	0	383 316	0	441
Üsikisiku tulumaks	0	35 526	0	22 462
Sotsiaalmaks	0	64 405	0	40 517
Kohustuslik kogumispension	0	3 904	0	1 978
Töötuskindlustusmaks	0	1 750	0	1 459
Reklaamimaks	2 792	0	0	0
	8 043	488 901	0	239 408

Lisa 7 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Dividendivõlad	300 000	0
Tarnijatele tasumata garantiisummad	4 230	0
Muud võlad	77 333	0
Kokku	381 563	0

Lisa 8 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2006 on 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 294 400 krooni ning 1Partner Ehitus OÜ saadud ettemaksed tellijatelt summas 390 000 krooni.

Sh
02.04.07

Lisa 9 Müügitulu

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	33 976 320	12 228 273
Kokku	33 976 320	12 228 273

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2006	2005
Kinnisvara vahendus, hindamine	18 708 835	10 040 610
Muu kinnisvaraala teenus	2 473 376	2 187 663
Tulu kaupade müügist	2 189 946	0
Ehituse peatöövõtt	10 557 779	0
Muud ehitustööd	46 384	0
Kokku	33 976 320	12 228 273

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2005	2005
Vahendus- ja hindamisteenus	6 617 345	3 545 933
Investeeringute juhtimisteenus	1 069 164	90 000
Muud teenused	494 853	294 043
Müügiks ostetud kaubad	1 818 146	0
Materjalid	1 643 063	0
Alltöövõtt	7 691 105	0
Muud ostetud kaubad/teenused	242 425	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	19 576 101	3 929 976

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2006	2005
Reklaamikulud	2 889 108	1 654 684
Rendi- ja kommunaalkulud	610 858	457 696
Sidekulud	305 272	192 452
Bürookulud	668 265	424 482
Juhtimisteenused	259 492	711 928
Muud kulud	476 428	297 941
Muud tegevuskulud kokku	5 209 423	3 739 183

gh
02.04.07

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 528 332 krooni.

Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksed jagunevad järgmiselt:

	Ruumide rent
Maksetähtajaga kuni 1 aasta	1 018 966
1-5 aastat	1 276 800
üle 5 aasta	0

Lisa 12 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2005	2005
Kingitused	10 000	1 397
Viivised ja trahvid	2 424	185
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	3 540	4 900
Muud ärikulud	4	11 450
Muud ärikulud kokku	15 968	17 932

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontsern loeb seotud osapoolteks:

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

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

	2006		2005	
Teenuste ost-müük:	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	259 492	538 280	709 428	26 271
Teenuste ost-müük kokku	259 492	538 280	709 428	26 271

sh
02.04.07

Antud laenud seotud osapooltele:	2006	intress	2005	intress
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	5 296 000	5%-10%	1 000 000	5%

Antud laenude tagasimaksed:

Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	481 343
--	---------

2 006

Antud laenudelt arvestatud intress	242 037
------------------------------------	---------

Tasutud töötasud seotud osapooltele:	2 006	2 005
Juhatuse liikmetele tasutud töötasud	129 600	86 400

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	2 068 379	1 000 000
Lühiajalised nõuded kokku	2 068 379	1 000 000
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	3 999 657	0
Pikaajalised nõuded kokku	3 999 657	0
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	28 391	78 591
Lühiajalised kohustused kokku	28 391	78 591

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 8 054 621 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 772 017 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 282 604 krooni.

gh
02.04.07

Lisa 15 Emaettevõtte aruanded**Bilanss**

(kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
VARAD		
Käibevara		
Raha	8 465	1 521
Nõuded ja ettemaksed		
<i>Laekumata dividendid</i>	300 000	0
Käibevara kokku	308 465	1 521
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
<i>Tütarettevõtte osad</i>	130 000	40 000
Põhivara kokku	130 000	40 000
VARAD KOKKU	438 465	41 521
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	0	8 000
Võlad ja ettemaksed		
<i>Dividendivõlad</i>	300 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	300 000	8 000
KOHUSTUSED KOKKU	300 000	8 000
Omakapital		
Osakapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 006 479	-5 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 104 944	-688
OMAKAPITAL KOKKU	138 465	33 521
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	438 465	41 521

Sh
02.04.07

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2006	2005
Müügitulu	140 000	7 000
Muud äritulud	0	7
Muud tegevuskulud	35 069	6 295
Muud ärikulud	0	1 400
Ärikasum (-kahjum)	104 931	-688
Muud finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt		
tütarettevõttesse	2 000 000	0
Intressitulud	13	0
Finantstulud ja -kulud kokku	2 000 013	0
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	2 104 944	-688
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 104 944	-688

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2006	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	104 931	-688
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	33 412
Kokku rahavood äritegevusest	104 931	32 724
Rahavood finantseerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	-90 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-8 000	-32 000
Saadud intressid	13	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-97 987	-32 000
Rahavood kokku	6 944	724
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 521	797
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 944	724
Valuutakursi muutuste mõju	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 465	1 521

Sh
02.04.07

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 16.02.2004	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-5 791	-5 791
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	-5 791	34 209
Aruandeperioodi kahjum	0	-688	-688
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-6 479	33 521
Aruandeperioodi puhaskasum	0	2 104 944	2 104 944
Välja kuulutatud dividendid	0	-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	98 465	138 465

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

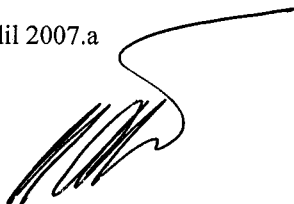
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	
Emaettevõtte omakapital	138 465
Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus	-130 000
Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	8 066 499
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital:	8 074 964

 sh
 02.04.07

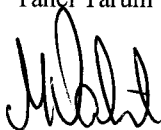
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

IPartner Kinnisvaragrupp OÜ juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 02.aprillil 2007.a



Juhatus liige
Tanel Tarum



Juhatus liige
Martin Vahter

Audiitori järeldusotsus

OÜ 1Partner Kinnisvaragrupp osanikele

Olen auditeerinud OÜ 1Partner Kinnisvaragrupp konsolideerimisgrupi (edaspidi "kontsern") 31. detsembril 2006 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6 kuni 21. 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 rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, 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. Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Minu arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Tallinn, 2. aprill 2007



Silver Mäll
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

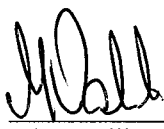
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 066 343
2006. aasta puhaskasum	6 988 278
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	8 054 621

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Dividendideks	5 000 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	3 054 621



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 02.04.2007:

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