

295746
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

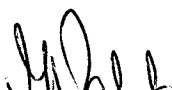
26-06-2008

Veronika Poulos

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1PARTNER KINNISVARAGRUPP OÜ

Majandusaasta algus:	01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2007
Äriregistri kood:	11015625
Aadress:	Rävala pst 3, Tallinn 10143
Telefon:	66 84 700
Faks:	66 84 701
Elektronpost:	1partner@1partner.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara konsultatsioon, arendus (EMTAK 6831)
Tegevjuht:	Martin Vahter
Audiitor:	Meelis Männik Tunnistuse nr. 503
Lisatud dokumendid:	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Osanike nimekiri



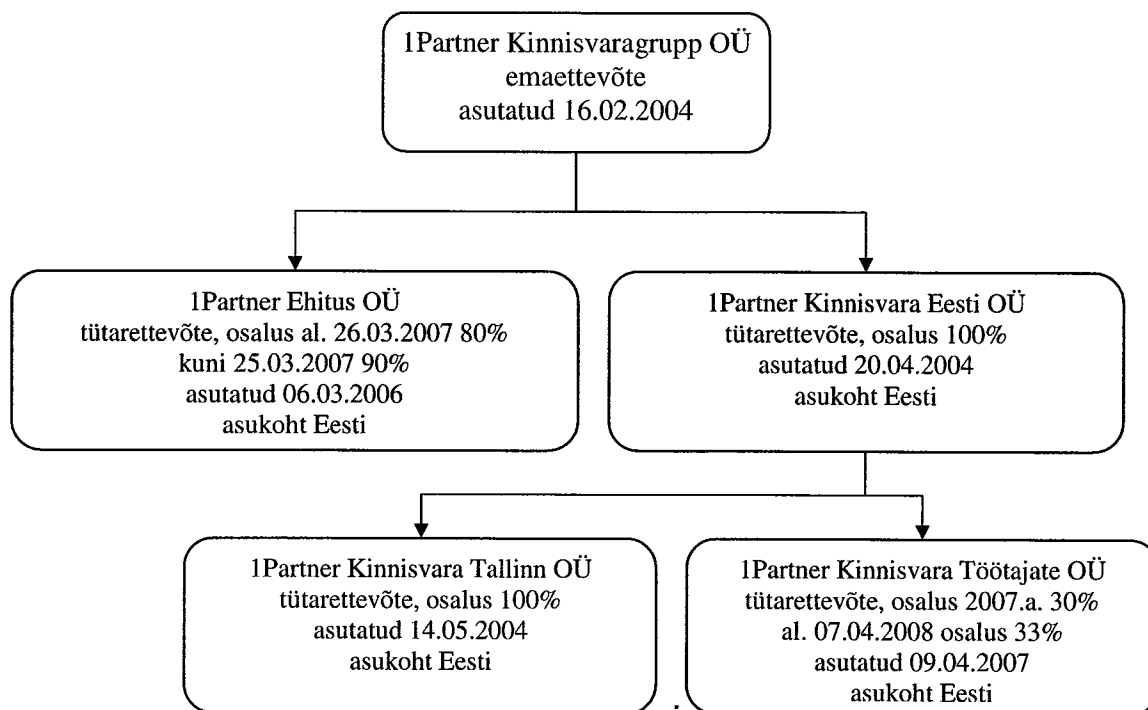
Sisukord

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	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	16
Lisa 3 Muud nõuded	16
Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest	16
Lisa 5 Materiaalne põhivara	16
Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Saadud ettemaksed	17
Lisa 8 Muud võlad	17
Lisa 9 Müügitulu	18
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 11 Muud tegevuskulud	18
Lisa 12 Muud ärikulud	19
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused	20
Lisa 15 Emaettevõtte aruanded	21
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007.A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	26
OSANIKE NIMEKIRI	27



TEGEVUSARUANNE**Sissejuhatus**

Konsolideerimisgrupi struktuur on seisuga 31.12.2007 järgmine:



1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks on koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtted erinevates regioonides. Seisuga 20.06.2008 on tütarettevõtteid 4.

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 Kinnisvara Töötajate OÜ põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendused ning ost-müük.

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

Situatsioon turul

Sarnaselt eelmiste aastatega oli 2007. aastal kinnisvaraturu aktiivsus aastasiseselt tsükliline.

Jaauar – veebruar olid traditsiooniliselt madala aktiivsusega, kevadkuudel aktiivsus kasvas.

Suvekuud olid aasta algusega sarnaselt rahulikumad. Sügiskuudel kuni jõuludeni oli aktiivsus

tavapärane. 2007. aastat iseloomustab võrreldes eelmiste aastatega kinnisvaraturu langus, mis mõjutas oluliselt kasumit ja töömahtu.

Pankade laenutingimuste karmistumisega kaasnes kinnisvaraturul kiire hinnalangus. Eriti oli mõju tunda hoonestamata kruntide ja põlluarenduste osas. Selle tulemusena aktiveerus üüriturg. 2006. aastal algatatud mitmed suuremahulised kinnisvaraobjektid jäid ooteseisu.

Tulud, kulud, kasum

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

2007. aasta müügitulu oli 37 miljonit krooni. Kasum 4,9 miljonit krooni. Seega rentaablus on 13,2 %. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus, investeeringute juhtimisteenus ning chituse peatöövõtuteenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu (tuh. kr)	37 073	33 976
Käibe kasv	9%	178%
Puhaskasum (tuh. kr)	4 873	6 988
Puhasrentaablus	13%	21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,88	1,98
ROA	20%	59%
ROE	47%	86%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

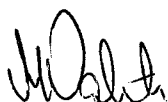
◇ Käibe kasv/ langus (%) = (aruandeaasta müügitulu – eelneva aasta müügitulu)/eelneva aasta müügituluga*100

◇ Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta puhaskasum/aruandeaasta müügitulu*100

◇ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= aruandeaasta käibevara/ aruandeaasta lühiajalised kohustused

◇ ROA (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta varad kokku*100

◇ ROE (%) = aruandeaasta puhaskasum/ aruandeaasta omakapital kokku *100



Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 7 339 tuhande krooni väärtuses. 156 tuhande krooni eest soetati kontoritehnikat, 6 908 tuhande krooni väärtuses kinnisvara ning 275 tuhande krooni eest kaubik.

Personal

Tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ keskmine töötajate arve majandusaastal oli 8 inimest. Palgakulud olid 2007.aastal 1 553 tuhat krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osühingud.

1Partner Ehitus OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 3 töötajat. 2007. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega 864 tuhat krooni.

Emaettevõttes 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ ning tütarettevõttes 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ palgalisi töötajaid ei ole.

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ eesmärgiks 2008. aastal on endiselt koondada kinnisvaraga seotud tütarettevõtteid erinevates regioonides.

Tütarettevõtete eesmärgiks 2008. aastal on laiendada olemasolevaid tegevusalasid klientide arvu- ja teenuse kvaliteedi abil.

2008. aastal on plaanis jätkata kontserni stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute aladega.



Juhatusel liige
Martin Vahter



Juhatusel liige
Tanel Tarum

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust

konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (20.06.2008), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ on jätkuvalt tegutsev

Tallinnas, 20.06.2008.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

VARAD	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		3 084 073	3 753 526
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	2	3 919 182	1 355 005
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	4 245	8 043
Muud lühiajalised nõuded	3	5 059 766	2 271 559
Ettemaksed teenuste eest	4	83 518	84 986
Kokku		9 066 712	3 719 593
Varud		7 925	0
Käibevara kokku		12 158 710	7 473 119
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	3	4 675 000	3 999 657
Kokku		4 675 000	3 999 657
Materiaalne põhivara	5	520 528	414 254
Kinnisvarainvesteeringud	5	6 907 991	0
Põhivara kokku		12 103 519	4 413 911
VARAD KOKKU		24 262 230	11 887 030
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		3 914 962	0
Kokku		3 914 962	0
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		3 970 540	2 051 463
Võlad töövõtjatele		374 613	172 282
Maksuvõlad	6	1 340 367	488 901
Saadud ettemaksed	7	24 736	684 400
Muud võlad	8	4 120 104	381 563
Kokku		9 830 360	3 778 609
Kapitalirent		38 455	
Lühiajalised kohustused kokku		13 783 777	3 778 609
Pikaajalised kohustused			
Kapitalirent		197 062	0
Pikaajalised kohustused kokku		197 062	0
KOHUSTUSED KOKKU		13 980 839	0
Omakapital			
Vähemusosalus		2 656 728	69 656
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 054 420	1 066 343
Aruandeaasta kasum		4 526 242	6 928 422
OMAKAPITAL KOKKU		10 281 390	8 108 421
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 262 230	11 887 030

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2 007	2 006
Müügitulu	9	37 073 326	33 976 320
Muud äritulud		1	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	24 231 854	19 576 101
Muud tegevuskulud	11	3 974 859	5 209 423
Tööjõukulud			
Palgakulu		2 202 198	1 153 921
Sotsiaalmaks		740 834	384 251
Tööjõukulud kokku		2 943 032	1 538 172
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	304 430	321 442
Muud ärikulud	12	20 919	15 968
Ärikasum		5 598 233	7 315 232
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		140 160	287 012
Intressitulud	3	825 250	20 000
Muud finantstulud ja -kulud		7	0
Finantstulud ja -kulud kokku		685 097	267 012
Kasum enne tulumaksustamist		6 283 330	7 582 244
Tulumaks		1 410 360	593 966
Aruandeaasta puhaskasum		4 872 969	6 988 278
S.h: Emaettevõtte osanike osa puhaskasumist		4 526 242	6 928 622
Vähemosaluse osa puhaskasumist		346 728	59 656

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2 007	2 006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		5 598 233	7 315 232
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	304 430	321 442
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,4,6	-2 510 632	-918 296
Varude muutus		-7 925	179 800
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6,7,8	1 643 967	930 456
Makstud intressid		-121 204	-20 000
Makstud ettevõtte tulumaks		-693 572	-210 650
Kokku rahavood äritegevuses		4 213 298	7 597 984
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-156 478	-307 296
Materiaalse põhivara müük	5	21 000	0
Tütarettevõtete müük		2 300 000	10 000
Muude finantsinvesteeringute soetus	5	-6 907 991	0
Antud laenud	3	-6 942 000	-7 096 000
Antud laenude tagasimaksed	3	3 875 000	2 081 343
Saadud intressid	3	201 059	30 453
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 609 410	-5 281 500
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		6 698 427	1 500 000
Saadud laenude tagasimaksed		-2 533 460	-1 562 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-38 507	0
Makstud dividendid		-1 400 000	-1 700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		2 726 460	-1 762 000
Rahavood kokku		-669 653	554 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 753 726	3 199 242
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-669 653	554 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 084 073	3 753 726

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

EMAETTEVÕTTE OMANIKELE KUULUV OMAKAPITAL						
	Aktsiakapital	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum/kahjum	KOKKU	Vähemus-osalus	KOKKU
Saldo seisuga 16.02.2004	40 000			40 000		40 000
Aruandeperioodi kahjum	0		-504 167	-504 167		-504 167
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-504 167	-464 167		-464 167
Aruandeperioodi kasum	0		3 574 510	3 574 510		3 574 510
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	3 070 343	3 110 343		3 110 343
Vähemusosaluse tekkimine					10 000	10 000
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0		0
Aruandeperioodi kasum	0	0	6 928 422	6 928 422	59 656	6 988 078
Välja kuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000		-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	7 994 765	8 038 765	69 656	8 108 421
Vähemusosaluse lisandumine					2 300 000	2 310 000
Vähemusosaluse kasum			59 656	59 656	346 728	406 384
Aruandeperioodi kasum			4 526 242	4 526 242	0	4 526 241
Välja kuulutatud dividendid			-5 000 000	-5 000 000		-5 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	7 580 662	7 565 007	2 646 728	10 281 390

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ 2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendeid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Konsolideerimise põhimõtted

2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ, 1Partner Ehitus OÜ, 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ ja 1Partner Kinnisvara Töötajate OÜ finantsnäitajad.

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

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtted muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

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


Meelis Männik

20.06.2008



50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust- ja finantspoliitikat.

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

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtete 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 ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Materiaalne põhivara

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

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudu üle aegselt arvutatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvatele tulude tekkimisele tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehase eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimised aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldavatest kasulikest eluigadest.

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteist 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 laenukasutus kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muutuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba 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 dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad- ja kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad – ja kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja – kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtuvalt valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Rahavoogude aruanne

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

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäevade vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise aasta majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	3 919 182	1 355 005
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	3 919 182	1 355 005

Lisa 3 Muud nõuded

	Saldo 31.12.2006	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressi- määr	Tagasi- makse tähtaeg
Lühiajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	2 015 000	4 156 657	4 156 657		5%	31.12.2008
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	3 999 657	1 680 000		1 680 000	10%	31.12.2012
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	0	2 995 000		2 995 000	5%	31.12.2012
Intressinõuded	256 559	903 199	673 822	229 376		
Kokku	6 271 216	9 734 856	4 830 479	4 904 376		

Pikaajalise nõudena on kajastatud laen TAVA Invest OÜ-le summas 1 680 000 krooni ja Real Estate Builders OÜ-le 2 995 000 krooni. Laenu valuutaks on Eesti kroon.

Lisa 4 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävala pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Kinnisvara- investeeringud	Kapitalirendi korras soetatud põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	681 256		0	681 256
Soetamine	307 296		0	307 296
Soetusmaksumus 31.12.2006	252 856		0	252 856

Akumuleeritud kulum (+)	321 442		0	321 442
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	574 298		0	574 298
Jääkmaksumus 31.12.2005	428 400		0	428 400
Jääkmaksumus 31.12.2006	414 254		0	414 254
Soetamine	156 477	6 907 991	275 424	7 339 892
Müük	21 200	0	0	21 200
Aruande aastal arvestatud kulum (+)	286 821		17 607	304 428
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	861 119		17 607	878 726
Jääkmaksumus 31.12.2007	262 710	6 907 991	257 817	7 428 519

Lisa 6 Maksuvõlad ja ettemaksed

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	30 011	5 251	0
Ettevõtte tulumaks	0	1 100 000	0	383 316
Üksikisiku tulumaks	0	70 311	0	35 526
Sotsiaalmaks	0	129 570	0	64 405
Kohustuslik kogumispension	0	6 968	0	3 904
Töötuskindlustus maks	0	3 507	0	1 750
Reklaamimaks	4 245	0	2 792	0
Kokku	4 245	1 340 367	8 043	488 901

Lisa 7 Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2007 on 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 136 krooni (31.12.2006 oli broneerimistasusid hoida 294 400 krooni) ja üüritagatisraha 24 600 krooni (31.12.2006 seisuga oli üüritagatisraha hoida 0 krooni). Seisuga 31.12.2006 oli 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 294 400 krooni ning 1Partner Ehitus OÜ saadud ettemakseid tellijatelt summas 390 000 krooni.

Lisa 8 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Dividendivõlad	3 900 000	300 000
Tarnijatele tasumata garantiisummad	123 203	4 230
Muud võlad	96 901	77 333
Kokku	4 120 104	377 333

Lisa 9 Müügitulu

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ müügitulu jaguned geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	37 073 326	33 976 320
Kokku	37 073 326	33 976 320

1Partner Kinnisvara Eesti OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/tooted	2007	2006
Kinnisvara vahendus (68311)	12 829 349	15 029 745
Kinnisvara hindamine (68311)	3 663 006	3 679 090
Investeeringute juhtimisteenus (68311)	2 647 142	4 609 767
Renditulud (68201)	134 209	0
Muu kinnisvaraalane teenus (68311)	65 414	53 555
Ehituse peatöövõtte (41201)	17 425 864	10 557 779
Muud ehitustööd (41201)	308 343	46 384
Kokku:	37 073 326	33 976 320

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Vahendus - ja hindamisteenuste tasud	5 633 248	6 617 345
Investeeringute juhtimisteenuste tasud	437 936	1 069 164
Muud ostetud teenused	269 775	494 853
Reklaam ja trükised	3 427 029	1 818 146
Materjalid	1 480 543	1 643 063
Alltöövõtt	12 076 735	7 691 105
Muud ostetud kaubad/teenused	906 588	242 425
Kokku:	24 231 854	19 576 101

Lisa 11 Muud tegevuskulud

	2007	2006
Reklaamikulud	877 936	2 889 108
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	1 164 403	610 828
Sidekulud	299 234	305 272
Bürookulud	879 707	668 265
Juhtimisteenused	322 701	259 492
Muud kulud	430 877	476 428
Muud tegevuskulud kokku	3 974 859	5 209 393

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tütarettevõtte 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid 1 018 803 krooni (2006 aastal 528 332 krooni).

Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksed on summas 1 276 800 krooni.

Ettevõtja kui rentnik

	Rendimaksed
Kohustus seisuga 31.12.2007	1 276 800
sh makseperiood alla 1 aasta	1 031 243
sh makseperiood 1-5 aastat	245 557

Rendileping lõppeb 31.05.2009

Lisa 12 Muud ärikulud

Muud ärikulud	2007	2006
Kingitused, annetused	16 979	10 000
Viivised ja trahvid	7	2 425
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	0	3 540
Muud ärikulud	3 933	4
Muud ärikulud kokku	20 919	15 968

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ ja kontsern loeb seotud osapoolteks:

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

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

	2007		2006	
Teenuste ost-müük	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	292 701	979 853	259 492	538 280
Teenuste ost-müük kokku	292 701	979 853	259 492	538 280

Antud laenud seotud osapooltele:	2007	intress	2006	intress
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	6 492 000	10%	5 296 000	5% - 10%

Antud laenude tagasimaksed:

	2007	2006
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	3 475 000	481 343

	2007	2006
Antud laenudelt arvestatud intress	757 961	242 037

Tasutud töötasud seotud osapooltele	2007	2006
Juhatusel liikmetele tasutud töötasud	109 202	129 600

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	4 156 657	2 068 376
Lühiajalised nõuded kokku	4 156 657	2 068 376

Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	4 675 000	3 999 657
Pikaajalised nõuded kokku	4 675 000	3 999 657

Juhatusel liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	28 391	28 391
Lühiajalised kohustused kokku	28 391	28 391

Lisa 14 Potentsiaalsed kohustused
Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 7 927 390 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 664 752 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 262 638 krooni.

Lisa 15 Emaettevõtte aruanded**Bilanss**
(kroonides)

VARAD	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara		
Raha	3 204	8 465
Nõuded ja ettemaksed		
Laekumata dividendid	3 900 000	300 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0
Kokku	3 900 004	300 000
Käibevara kokku	3 903 207	308 465
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtte osad	120 000	130 000
Kokku	120 000	130 000
Põhivara Kokku	120 000	130 000
VARAD KOKKU	4 023 207	438 465
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed		
Dividendivõlad	3 900 000	300 000
Kokku	3 900 000	300 000
Lühiajalised kohustused kokku	3 900 000	300 000
KOHUSTUSED KOKKU	3 900 000	300 000
OMAKAPITAL		
Osakapital	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-4 901 535	-2 006 479
Aruandeaasta kasum	4 984 742	2 104 944
OMAKAPITAL KOKKU	123 207	138 465
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 023 207	438 465

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2007	2006
Müügitulu	5 000	140 000
Muud tegevuskulud	20 275	35 069
Ärikasum	-15 275	104 931
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõttesse	5 000 000	2 000 000
Intressitulud	17	13
Finantstulud ja -kulud kokku	5 000 017	2 000 013
Kasum enne tulumaksustamist	4 984 742	2 104 944
Aruandeaasta puhaskasum	4 984 742	2 104 944

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-15 275	104 931
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4	0
Kokku rahavood äritegevusest	-15 279	104 931
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete soetus	0	-90 000
Tütarettevõtete müük	10 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-8 000
Saadud intressid	17	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 017	-97 987
Rahavood kokku	-5 262	6 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 465	1 521
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 262	6 944
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 203	8 465

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktiikapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 16.02.2004	40 000		40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	-5 791	
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	-5 791	34 209
Aruandeperioodi kasum	0	-688	-688
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-6 479	33 521
Aruandeperioodi kasum	0	2 104 944	2 104 944
Välja kuulutatud dividendid		-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	98 465	138 465
Aruandeperioodi kasum	0	4 984 742	4 984 742
Välja kuulutatud dividendid		-5 000 000	-5 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	83 207	123 207

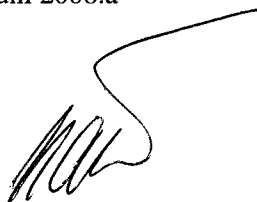
Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik:

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	
Emaettevõtte omakapital	123 207
Tütarettevõtete osaluse bilansiline väärtus	-120 000
Tütarettevõtete osaluse väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	8 532 420
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital:	8 535 627

TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007 A. KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANDELE

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Tallinnas, 20. juuni 2008.a



Juhatuses liige
Tanel Tarum



Juhatuses liige
Martin Vahter

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

1Partner Kinnisvaragrupp OÜ osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 23 esitatud 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi 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.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et olen vastavuses eetikanõuetega ning et planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

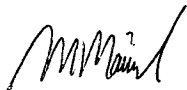
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise estuslaadi hindamist.

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

Arvamus

Minu arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt 1Partner Kinnisvaragrupp OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 20. juuni 2008



Meelis Männik
Vannutatud audiitor
tunnistuse nr 503



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 054 420
2007. aasta puhaskasum oli	4 872 970
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	7 927 390

Juhatuse teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Dividendideks	6 262 638
---------------	-----------

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	0
--	----------



Juhatuse liige
Tanel Tarum



Juhatuse liige
Martin Vahter

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 20.06.2008:

Osaniku nimi	Aadress	Isikukood	Osade arv	Summa
Tanel Tarum	Kreutzwaldi 4A-2, Tallinn	37608130325	50%	20 000 kr
Martin Vahter	Kalevala 9, Tallinn	37406125216	50%	20 000 kr