

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 2008. aastal kuludesse kantud nõuded	15
Lisa 4 Muud nõuded	15
Lisa 5 Ettemaksed teenuste eest	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Maksuvõlad ja ettemaksed	16
Lisa 8 Saadud ettemaksed	16
Lisa 9 Muud võlad	17
Lisa 10 Lühiajalised laenukohustused	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Muud tegevuskulud	18
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	19
Lisa 17 Potentsiaalsed kohustused	20
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	21
Audiitori järeldusotsus	22
Kasumi jaotamise ettepanek	23
Osanike nimekiri	24
Tegevusalade loetelu	25



TEGEVUSARUANNE***Sissejuhatus***

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ on asutatud 14.05.2004. Ettevõtte peamised teenused on kinnisvara vahendus, hindamine, konsultatsioon ja investearingu juhtimine.

Erinevalt eelmiste aastatega oli 2008. aastal kinnisvaraturu aktiivsus oluliselt langenud. 2008. aastat iseloomustab ülemaailmne majanduskriis, mis mõjutas oluliselt kasumit ja töömahtu.

Pankade laenuitingimuste karmistumisega kaasnes kinnisvaraturul kiire hinnalangus. Eriti oli mõju tunda hoonestamata kruntide ja põlluarenduste osas. Selle tulemusena aktiveerus üüritur.

Tulud, kulud, kasum

2008. aasta majandusaasta peamiseks iseloomustavaks fraasiks on jätkuv kasumi langus. 2008. aasta majandusaasta käive oli 12,6 miljonit krooni. 2008. aasta majandusaasta kasum oli 1,1 miljonit krooni. Seega rentaablus on 9%. Peamisteks tuluallikateks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ja investearingute juhtimise teenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu (tuh. kr)	12 633	19 532
Tulu kasv +/-langus -	-35%	-16%
Puhaskasum (tuh. kr)	1 140	3 113
Puhasrentaablus	9%	16%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,44	0,95
ROA	9%	26%
ROE	17%	56%



Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

◇ Tulu kasv/ langus (%) = $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelneva aasta müügitulu}) / \text{eelneva aasta müügitulu} * 100$

◇ Puhasrentaablus (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta müügitulu} * 100$

◇ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{aruandeaasta käibevara} / \text{aruandeaasta lühiajalised kohustused}$

◇ ROA (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta varad kokku} * 100$

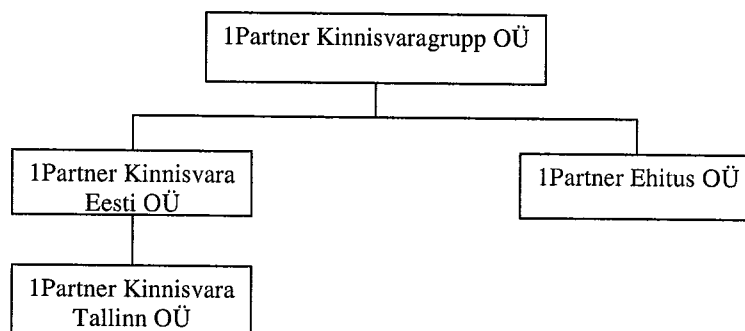
◇ ROE (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta omakapital kokku} * 100$

Investeeringud

Põhivarasse teostati täiendavaid investeeringuid 54 tuh. krooni väärtuses, mille eest soetati kontoritehnikat.

Tütarettevõtted

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ on 100%-line 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ tütarettevõtte.



Personal

Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 5 inimest. Palgakulud olid 2008. aastal 1 286 tuhat krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osatühingud.

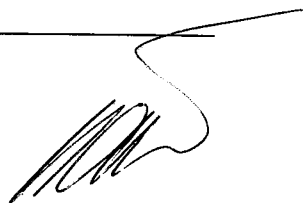
Juhatus koosnes majandusaastal neljast liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmetele juhatus liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitis ei ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2009. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.



Juhatuseliige
Martin Vahter



Juhatuseliige
Tanel Tarum



Juhatuseliige
Kaur – Kaspar Kulli

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (20.05.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ on jätkuvalt tegutsev

Tallinnas, 20.05.2009.a



Juhatuseliige
Tanel Tarum



Juhatuseliige
Martin Vahter



Juhatuseliige
Kaur – Kaspar Kulli

Bilanss
(kroonides)

VARAD	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	339 487	403 650
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		496 257	380 647
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	0	4 245
Muud lühiajalised nõuded	4	1 612 381	5 116 752
Ettemaksed teenuste eest	5	104 189	83 518
Kokku		2 212 828	5 585 163
Käibevara kokku		2 552 315	5 988 813
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Pikaajalised nõuded	4	9 744 943	5 675 000
Kokku		9 744 943	5 675 000
Materiaalne põhivara	6	79 019	157 459
Põhivara kokku		9 823 962	5 832 459
VARAD KOKKU		12 376 277	11 821 271
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	10	0	250 000
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		474 479	487 654
Võlad töövõtjatele		75 045	259 859
Maksuvõlad	7	1 211 200	1 330 179
Saadud ettemaksed	8	24 600	24 737
Muud võlad	9	3 945 333	3 962 787
Kokku		5 730 658	6 065 215
Lühiajalised kohustused kokku		5 730 658	6 065 215
KOHUSTUSED KOKKU		5 730 658	6 315 215
OMAKAPITAL			
Osakapital	11	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 462 056	2 349 307
Aruandeaasta kasum		1 139 564	3 112 749
OMAKAPITAL KOKKU		6 645 619	5 506 056
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 376 277	11 821 271



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	12	12 632 798	19 532 219
Muud äritulud		65	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	6 850 814	9 767 988
Muud tegevuskulud	14	3 136 268	3 721 569
Tööjõukulud			
		Palgakulu	1 285 828
		Sotsiaalmaksud	1 553 685
			493 082
Tööjõukulud kokku		1 778 910	2 078 560
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	132 270	232 825
Muud ärikulud	15	4 997	20 406
Ärikasum		729 605	3 710 871
Intressikulud	10	35 537	16 647
Intressitulud		448 075	828 878
Muud finantstulud ja -kulud		-2 578	8
Finantstulud ja -kulud kokku		409 959	812 239
Kasum enne tulumaksustamist		1 139 564	4 523 109
Tulumaks		0	1 410 360
Aruandeaasta puhaskasum		1 139 564	3 112 749



Rahavoogude aruanne (kroonides)	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		729 605	3 710 870
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	132 270	232 825
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5,7	-115 610	39 060
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7,8,9	-351 131	-584 373
Makstud intressid		-37 153	-16 647
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-693 572
Kokku rahavood äritegevusest		357 981	2 688 164
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	-53 830	-103 639
Materiaalse põhivara müük		0	21 200
Antud laenud	4	-898 286	-7 492 000
Antud laenude tagasimaksed	4	685 000	3 875 000
Saadud intressid	4	94 973	136 588
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-172 143	-3 562 851
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	650 000	1 550 000
Saadud laenude tagasimaksed	10	-900 000	-1 300 000
Makstud dividendid		0	-1 400 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-250 000	-1 150 000
Rahavood kokku		-64 163	-2 024 688
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		403 650	2 428 338
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-64 163	-2 024 688
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		339 487	403 650

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 14.05.2004	40 000			40 000
Aruandeperioodi kahjum	0		-484 083	
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	-484 083	-444 083
Aruandeperioodi kasum	0		3 592 024	3 592 024
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	3 107 941	3 147 941
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	6 245 366	6 245 366
Välja kuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	7 349 307	7 393 307
Aruandeperioodi kasum	0	0	3 112 749	3 112 749
Välja kuulutatud dividendid			-5 000 000	-5 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	5 462 056	5 506 056
Aruandeperioodi kasum	0	0	1 139 564	1 139 564
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	6 601 620	6 645 619

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

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mis täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendeid.

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

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

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

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 vähendamisena.

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.

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 arvatud 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.

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.

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 dividende 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.

Mmaid
20.05.09



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. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid 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. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	34 537	56 118
Arvelduskonto	303 923	346 471
Broneerimiskonto	1 027	1 061
Kokku	339 487	403 650

Lisa 3. 2008. aastal kuludesse kantud nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	77 000	0
Kokku	77 000	0

Lisa 4. Muud nõuded

	Saldo 31.12.2007	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	6 - 10 aasta jooksul	Intressimäär	Tagasimakse tähtaeg
Lühiajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	4 156 657	0	0	0	0	5%	31.12.2008
Muud lühiajalised laenud		300 000	300 000	0	0	10%	24.08.2008
Pikaajalised nõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtetega	4 675 000	8 644 943	0	8 644 943	0	5%	31.12.2012
Pikaajalised nõuded kontserni ettevõtte vastu	1 000 000	1 100 000	0	0	1 100 000	10%	31.12.2017
Nõuded kokku	9 831 657	10 044 943					
Intressinõuded kontserni ettevõtete vastu	68 328	175 890	0	0	0		
Intressinõuded juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtete vastu	891 766	1 108 300	0	384 024	0		
Intressinõuded muude lühiajaliste laenude vastu	0	28 192	28 192				
Intressinõuded kokku	960 094	1 312 382					
Kokku	10 791 752	11 357 325	0	0	1 000 000		
s.h pikaajalised nõuded	5 675 000	9 744 943					

2008. aasta lõpus lühiajalised nõuded summas 4 156 657 krooni tõsteti bilansis, laenulepingu pikendamise tulemusel, pikaajaliseks nõudeks.

2008. aasta jooksul tasuti juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtete poolt tagasi pikaajalise laenu 685 000 krooni.

Kõikide nõuete ja laenude alusvaluuta on Eesti kroon (EEK).

Lisa 5. Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Rävala pst 3 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni ning ostetud teenus edasimüügiks 20 671 krooni.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus 31.12.2006	841 552
Põhivara müük	-21 200
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	533 707
Jääkmaksumus 31.12.2006	307 845
Soetusmaksumus 31.12.2007	923 991
Soetamine	103 639
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	232 825
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	766 532
Jääkmaksumus 31.12.2007	157 459
Soetamine	53 830
Soetusmaksumus 31.12.2008	977 821
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	132 270
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	898 802
Jääkmaksumus 31.12.2008	79 019

Lisa 7. Maksuvõlad

		31.12.2008		31.12.2007
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	27 992	0	94 739
Ettevõtte tulumaks	0	1 100 000	0	1 100 000
Üksikisiku tulumaks	0	23 491	0	44 959
Sotsiaalmaks	0	49 201	0	84 008
Kohustuslik kogumispension	0	2 950	0	4 206
Töötuskindlustus maks	0	1 310	0	2 267
Reklaamimaks	0	6 256	4 245	0
Kokku	0	1 211 200	4 245	1 330 179

Lisa 8. Saadud ettemaksed

Seisuga 31.12.2008 on 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ üüritagatisraha 24 600 krooni (31.12.2007 seisuga oli üüritagatisraha hoida 24 600 krooni). 31.12.2007 oli veel 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 137 krooni.

Lisa 9. Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Dividendivõlad	3 900 000	3 900 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	45 333	61 333
Muud võlad		1454
Kokku	3 945 333	3 962 787

Lisa 10. Lühiajalised laenukohustused

2006. aastal makstud intressid	20 000
Saldo 31.12.2006	20 000
Saadud laenud kontserni ettevõtelt	250 000
Intressikohustus	1 603
2007. aastal makstud intressid	15 043
Saldo 31.12.2007	251 603
Saadud laenud seotud osapoolelt	650 000
Laenu tagasimakse kontserni ettevõttele	250 000
Laenu tagasimakse seotud osapoolle	650 000
Aruandeperioodil arvestatud intress	35 537
Aruandeperioodil makstud intressid	37 140
Saldo 31.12.2008	0

Kõikide laenude alusvaluuta on Eesti kroon (EEK).

Lisa 11. Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 31.12.2008	400	40 000
Saldo 31.12.2007	400	40 000

Lisa 12. Müügitulu tegevusvaldkondade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala	2008	2007
Kinnisvara vahendus	6 444 470	12 829 349
Kinnisvara hindamine	5 530 440	3 663 006
Investeeringute juhtimisteenus	207 350	2 647 142
Renditulud	399 148	134 209
Muu kinnisvaraalane tegevus	51 390	258 513
Kokku	12 632 798	19 532 219

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	12 632 798	19 532 219
Kokku	12 632 798	19 532 219

Lisa 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Vahendus - ja hindamisteenuste tasud	4 793 028	5 633 248
Investeeringute juhtimisteenuste tasud	72 000	437 936
Muud ostetud teenused	234 259	269 775
Reklaam ja trükised	1 751 526	3 427 029
Kokku:	6 850 814	9 767 988

Lisa 14. Muud tegevuskulud

	2008	2007
Reklaamikulud	590 079	857 362
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	1 246 708	1 164 403
Sidekulud	305 951	299 234
Bürookulud	260 240	732 002
Juhtimisteenused	480 394	332 701
Tegevuskulude vähendamine	-116 512	-118 100
Muud kulud	291 708	453 967
Ebatõenäoliste arvete laekumise kulu	77 700	0
Muud tegevuskulud kokku	3 136 268	3 721 569

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 1 035 095 krooni (2007. aastal 1 018 803 krooni).

Tegevuskulude vähendamise all on ruumide rendi- ja kommunaalkulud, mis saadakse 1Partner Ehitus OÜ-lt ruumide kasutamise eest vastavalt üüri- ja kommunaalarvetele ning ruutmeetri Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisele kuuluvad rendimaksed on summas 1 089 951 krooni

Ettevõtja kui rentnik

	Rendimaksed
Kohustus seisuga 31.12.2008	1 894 548
sh makseperiood alla 1 aasta	804 597
sh makseperiood 1-5 aastat	1 089 951

Rendileping III korrusel lõpeb 31.05.2009

Rendileping IV korrusel lõpeb 28.08.2011

MMAJ
20.05.09

Lisa 15. Muud ärikulud

Muud ärikulud	2008	2007
Kingitused, annetused	1 000	16 979
Viivised ja trahvid	0	7
Muud ärikulud	3 997	3 420
Muud ärikulud kokku	4 997	20 406

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

1Partner Kinnisvara Tallinn loeb seotud osapoolteks:

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

2008. aastal oli 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ-l tehinguid seotud osapooltega

	2008		2007	
Teenuste ost-müük	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	123 500	144 650	15 000	237 452
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	1 264 245	118 086	292 701	979 853
Teenuste ost-müük kokku	1 387 745	262 737	307 701	1 217 305

Antud laenud seotud osapooltele:	2008	intress	2007	intress
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	498 286	5%	6 492 000	5%
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	100 000	10%	1 000 000	10%

Antud laenude tagasimaksed:	2008	2007
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	685 000	3 475 000

	2008	2007
Antud laenudelt arvestatud intress	324 094	814 947

Saadud laenud seotud osapooltelt	2008	intress	2007	intress
1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	650 000	10%	450 000	10%

Saadud laenude tagasimaksed

1Partner Kinnisvara kontserni kuuluvad ettevõtted	900 000		200 000	
---	---------	--	---------	--

	2008	2007
Saadud laenudelt arvestatud intress	37 141	1 604

Tasutud töötasud seotud osapooltele	2008	2007
Juhatuse liikmetele tasutud töötasud	111 072	1 092 020

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	0	4 156 657
Lühiajalised nõuded kokku	0	4 156 657

Juhatuse liikmete ja omanikega seotud ettevõtted	9 744 943	5 675 000
Pikaajalised nõuded kokku	9 744 943	5 675 000

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	250 000
Lühiajalised kohustused kokku	0	250 000

Lisa 17. Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 6 601 620 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 386 340 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 215 280 krooni.

mmad
20.05.09

Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

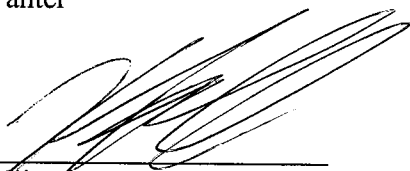
Tallinnas, 20. mai 2009.a



Juhatuseliige
Tanel Tarum



Juhatuseliige
Martin Vahter



Juhatuseliige
Kaur – Kaspar Kulli

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 20 esitatud 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 20. mai 2009



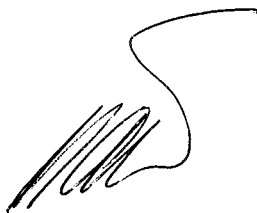
Meelis Männik
Vannutatud audiitor
tunnistuse nr 503



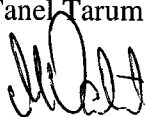
Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 462 056
2008. aasta puhaskasum oli	1 139 564
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008	6 601 620

Juhatus teeb ettepaneku jaotuskõlbulik kasum jätta jaotamata kasumi koosseisu.



Juhatus liige
Tanel Tarum



Juhatus liige
Martin Vahter



Juhatus liige
Kaur – Kaspar Kulli

Osanike nimekiri

Seisuga 20.05.2009:

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



Tegevusalade loetelu**Tegevusala**

Tulud vahendustegevusest (63811)	6 444 470
Tulud hindamistegevusest (63811)	5 530 440
Tulud investeringute juhtimisest (68201)	207 350
Muud tulud (68201)	450 539
Kokku	12 632 798

Ettevõtte tegevusalaks 2008. aastal oli kinnisvara objektide vahendamine (EMTAKi kood 63811), hindamine (EMTAKi kood 63811) ning kinnisvarasse tehtud investeringute juhtimine (EMTAKi kood 68201). 2009. aastal jätkab ettevõtte samadel tegevusaladel.

