

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:
aruandeaasta lõpp:

01.01.2009
31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi:

1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ

registrikood:

11036461

**tänava/talu nimi,
maja ja korteri number:**

Rävala pst 3/Kuke 2

küla/alev/alevik/linn:
postisihtnumber:
maakond:

Tallinn
10143
Harju maakond

telefon:

66 84 700

faks:

66 84 701

e-posti aadress:

1partner@1partner.ee

veebilehe aadress:

www.1partner.ee

Sisukord

Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Ettemaksed	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Muud võlad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Erinevalt eelmiste aastatega oli 2009. aastal kinnisvaraturu aktiivsus oluliselt langenud. 2009. 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 üüriturg.

Tulud, kulud, kasum

2009. aasta majandusaasta peamiseks iseloomustavaks fraasiks on jätkuv kasumi langus. 2009. aasta majandusaasta käive oli 9,6 miljonit krooni. 2009. aasta majandusaasta kasum oli 1,3 miljonit krooni. Seega rentaablus on 13%. Peamisteks tuluallikeks olid kinnisvara vahendusteenus, kinnisvara hindamisteenus ja investeringute juhtimise teenus.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh. kr)	9 652	12 633
Tulu kasv +/-langus -	-24%	-35%
Puhasrentaablus	13%	9%
Puhaskasum/kahjum (tuh. kr)	1 255	1 140
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,49	0,44
ROA	9%	9%
ROE	16%	17%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

◇ Tulu 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 41 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 4 inimest. Palgakulud olid 2009. aastal 591 tuhat krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgaliste töötajate kõrval on maakler- ja hindamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad või osahingud.

Juhatus koosnes majandusaastal kolmest liikmest, kellest üks tegutseb ka tegevjuhina. Juhatuse liikmetele juhatusel liikme tasusid ei makstud, teenistuskohustuste lõppemisel hüvitisi ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning kliendibaasi suurendamist.

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, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ on jätkuvalt tegutsev

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	491 821	339 487	2
Nõuded ja ettemaksed	2 311 975	2 212 828	3,4,5,6
Kokku käibevara	2 803 796	2 552 315	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 755 443	9 744 943	5
Materiaalne põhivara	35 519	79 019	7
Kokku põhivara	10 790 962	9 823 962	
Kokku varad	13 594 758	12 376 277	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5 693 701	5 730 669	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	5 693 701	5 730 669	
Kokku kohustused	5 693 701	5 730 669	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 601 608	5 462 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 255 449	1 139 553	
Kokku omakapital	7 901 057	6 645 608	
Kokku kohustused ja omakapital	13 594 758	12 376 277	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	9 652 962	12 632 798	11
Muud äritulud	32 789	65	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 725 501	-6 850 813	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 312 099	-3 136 078	13
Tööjõukulud	-590 607	-1 778 911	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-64 745	-132 270	
Muud ärikulud	-3 921	-4 997	15
Ärikasum (-kahjum)	988 878	729 794	
Finantstulud ja -kulud	266 571	409 759	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 255 449	1 139 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 255 449	1 139 553	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	988 878	729 794
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	64 745	132 270
Kokku korrigeerimised	64 745	132 270
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	200 688	-115 610
Varude muutus	-20 671	-20 671
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 234	-330 649
Makstud intressid	-3	-37 153
Kokku rahavood äritegevusest	1 239 871	357 981
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-40 739	-53 831
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	19 495	
Antud laenud	-2 011 000	-898 286
Antud laenude tagasimaksed	879 437	685 000
Laekunud intressid	65 270	94 973
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 087 537	-172 144
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	650 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-900 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-250 000
Kokku rahavood	152 334	-64 163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	339 487	403 650
Raha ja raha ekvivalentide muutus	152 334	-64 163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	491 821	339 487

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	5 462 055	5 506 055
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 139 553	1 139 553
31.12.2008	40 000	4 000	6 601 608	6 645 608
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 255 449	1 255 449
31.12.2009	40 000	4 000	7 857 057	7 901 057

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ 2009. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 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 ja immateriaalne 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 varaobjektid tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimised aruandeperioodi kuludes.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontoriseadmed	3

Rendid

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.

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.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

1Partner Kinnisvara Tallinn loeb seotud osapoolteks:

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

Tulud

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.

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 finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	118 684	34 537
Arvelduskontod	352 071	303 923
Broneerimiskonto	21 066	1 027
Kokku raha	491 821	339 487

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	295 569	496 257
Kokku nõuded ostjate vastu	295 569	496 257

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 100 000	0	1 100 000
Käibemaks	0	55 728	0	27 992
Üksikisiku tulumaks	0	16 441	0	23 492
Sotsiaalmaks	0	36 453	0	49 201
Kohustuslik kogumispension	232	0	0	2 950
Töötuskindlustusmaksed	0	5 086	0	1 310
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 488	0	6 256
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	232	1 221 196		1 211 201

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	11 176 507		11 176 507	
Intressinõuded	1 511 593		1 511 593	
Kokku muud nõuded	12 688 100		12 688 100	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	10 044 943		10 044 943	
Intressinõuded	1 312 382		1 312 382	
Kokku muud nõuded	11 357 325		11 357 325	

31.12.2009 seisuga on pikaajalisi laenunõudeid summas 10 755 443 krooni.

31.12.2008 seisuga on pikaajalisi laenunõudeid summas 9 744 943 krooni.

2009. aasta lõpus on lühiajalisi nõudeid summas 421 064 krooni. 31.12.2008 seisuga oli lühiajalisi laenunõudeid 300 000 krooni.

2009. aasta jooksul tasuti juhatuse liikmetele ja omanikega seotud ettevõtete poolt tagasi pikaajaliseid laene 670 500 krooni.

Lisa 6 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud makstud ettemaksed	86 454	2 936	83 518	
Kokku ettemaksed	86 454	2 936	83 518	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud makstud ettemaksed	104 189	20 671	83 518	
Kokku ettemaksed	104 189	20 671	83 518	

2009. aastal on ettemaksetena kajastatud Rävala pst 3 büroorumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni ning ostetud teenus edasimüügiks 2 936 krooni.

2008. aastal on ettemaksetena kajastatud Rävala pst 3 büroorumide eest tasutud tagatisraha summas 83 518 krooni ning ostetud teenus edasimüügiks 20 671 krooni.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	923 991	923 991	923 991
Akumuleeritud kulum	-766 532	-766 532	-766 532
Jääkmaksumus	157 459	157 459	157 459
Ostud ja parendused	53 830	53 830	53 830
Muud ostud ja parendused	53 830	53 830	53 830
Amortisatsioonikulu	-132 270	-132 270	-132 270
31.12.2008			
Jääkmaksumus	79 019	79 019	79 019
Ostud ja parendused	40 739	40 739	40 739
Muud ostud ja parendused	40 739	40 739	40 739
Amortisatsioonikulu	-64 744	-64 744	-64 744
Müügid	-19 495	-19 495	-19 495
31.12.2009			
Soetusmaksumus	999 065	999 065	999 065
Akumuleeritud kulum	-963 546	-963 546	-963 546
Jääkmaksumus	35 519	35 519	35 519

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	19 495	
Arvutid ja arvutisüsteemid	19 495	
Kokku	19 495	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	465 254	474 489	
Võlad töövõtjatele	41 266	75 045	
Maksuvõlad	1 221 197	1 211 201	4
Muud võlad	3 929 333	3 945 334	8
Saadud ettemaksed	36 651	24 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 693 701	5 730 669	

Seisuga 31.12.2009 on 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ üüritagatisraha 16 350 krooni (31.12.2008 seisuga oli üüritagatisraha hoida 24 600 krooni).

31.12.2009 oli veel 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ hoida klientide broneerimistasusid summas 20 301 krooni.

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 900 000		3 900 000	
Kokku muud võlad	3 900 000		3 900 000	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 900 000		3 900 000	
Kokku muud võlad	3 900 000		3 900 000	

Muude võlgade all on kajastatud dividendivõlad emaettevõttele summas 3 900 000 krooni.

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 652 962	12 632 798
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	9 652 962	12 632 798
Kokku müügitulu	9 652 962	12 632 798
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara vahendus	3 784 564	6 444 470
Kinnisvara hindamine	3 510 831	5 530 440
Investeeringute juhtimisteenus	1 870 336	207 350
Muu kinnisvaraalane tegevus	487 231	450 538
Kokku müügitulu	9 652 962	12 632 798

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Vahendus- ja hindamisteenuste tasud	2 960 881	4 793 028
Investeeringute juhtimisteenuste tasud	171 848	72 000
Reklaam ja trükised	1 052 983	1 751 526
Muud	1 539 789	234 259
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 725 501	6 850 813

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	905 242	1 246 708
Mitmesugused bürookulud	202 894	260 240
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	50	77 770
Reklaamikulud	308 909	590 079
Sidekulud	253 142	305 951
Juhtimisteenused	398 881	480 394
Muud	242 981	174 936
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 312 099	3 136 078

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Aruandeaastal kajastati kuludes rendimakseid summas 809 535 krooni (2008. aastal 1 035 095 krooni).

Olemasolevate rendilepingute kohaselt järgmistel perioodidel eeldatavalt tasumisle kuuluvad rendimaksed on summas 729 409 krooni

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	437 513	1 285 829
Sotsiaalmaksud	153 094	493 082
Kokku tööjõukulud	590 607	1 778 911

Lisa 15 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kingitused ja annetused	0	1 000
Muud	3 921	3 997
Kokku muud ärikulud	3 921	4 997

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	266 854	448 075
Intressikulud	-3	-35 537
Intressikulu laenudelt		-35 537
Muud intressikulud	-3	
Muud finantstulud ja -kulud	-280	-2 779
Kokku finantstulud ja -kulud	266 571	409 759

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	1Partner Kinnisvara Eesti OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	1Partner Kinnisvaragrupp OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 100 000	100 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	10 755 443	9 744 943

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	122 198	146 389	144 650	123 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	6 420	611 115	118 086	1 264 245

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	129 600	111 072

31.12.2209 seisuga olid laenu saldod ja intressinõude saldod seotud osapooltega järgmised:

TM Investment OÜ laenujääk EEK 4 217 657 ja intressinõude summa EEK 1 005 469
 Tava Invest OÜ laenujääk EEK 1 682 900 ja intressinõude summa EEK 0
 Real estate Builders OÜ laenujääk EEK 3 307 559 ja intressinõude summa EEK 272 055
 1Partner Kinnisvara Eesti OÜ laenujääk EEK 1 100 000 ja intressinõude summa EEK 164 548
 1Partner Advisory OÜ laenujääk EEK 125 000 ja intressinõude summa EEK 2 068
 Tallinna Kinnisvara Arendus OÜ laenujääk EEK 296 064 ja intressinõude summa EEK 58 109
 Tava Korterid OÜ laenujääk EEK 445 000 ja intressinõude summa EEK 9 344

Aruande digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 11036461) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN VAHTER	Juhatuse liige	30.06.2010
TANEL TARUM	Juhatuse liige	30.06.2010
KAUR-KASPAR KULLI	Juhatuse liige	01.07.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ osanikele

Oleme auditeerinud 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel 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, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 01. juuli 2010

Meelis Männik
vandeaudiitor

(audiitori tunnistuse nr. 503)

OÜ Accentum
(tegevusloa nr.202)
(aadress: Salu tee 30, Peetri küla, Rae vald)

Audiitorite digitaalallkirjad

1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ (registrikood: 11036461) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS MÄNNIK	Vandeaudiitor	01.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 601 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 255 449
Kokku	7 857 057

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 601 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 255 449
Kokku	7 857 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	9182075	95.12%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	470887	4.88%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
1PARTNER Kinnisvara Eesti OÜ	11027723	Rävala pst 3/Kuke 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6684700
Faks	+372 6684701
E-posti aadress	1partner@1partner.ee