

- **Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS**

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2008 majandusaasta

Juriidiline aadress:	Riia 2 Tartu 51013 Eesti Vabariik
Äriregistri nr:	10638376
Telefon:	(07) 344 888
Faks:	(07) 344 342
E-mail:	info@nbc.ee
Interneti koduleht:	http://www.tonisson.ee/tartu/
Põhitegevusala:	kinnisvara renditehingud, kinnisvara ost-müük, vahendustegevus (EMTAK 6810)
Audiitor:	Revaudi OÜ, Zoja Tshudakova
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksud	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtted	14
Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kasutusrent	16
Lisa 12 Võlakohustused	16
Lisa 13 Muud võlad	16
Lisa 14 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	16
Lisa 15 Omakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Rahavoogude aruanne (kroonides)	17

Majandusaasta aruandele lisatud

Audiitori järeldusotsus
Kasumi jaotamise ettepanek
2008.majandusaasta müügitulu jaotus (EMTAK)

TEGEVUSARUANNE

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant kontserni kuuluvad seisuga 31.12.2008.a. järgmised äriühingud:

Asukohamaa		Osalus 31.12.2007.a.	Osalus 31.12.2008.a.
OÜ Tõnisson Arendus	Eesti	100 %	100%
OÜ Maja Kinnisvarabüroo	Eesti	34 %	34%
OÜ Tõnis Kinnisvara	Eesti	51%	0%
Tõnissoni Maa-ja Metsahalduse OÜ	Eesti	50%	50%

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant ja tema tütarettevõtete peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus, kinnisvara haldus ning kinnisvaraalased konsultatsioonid.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant puhaskahjumiks kujunes 2 689 296.- krooni, kahanedes aastaga 156 %.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant peamised finantssuhtarvud:

	2008.a.	2007.a.
Müügitulu kroonides	7 317 866.-	19 905 236.-
Müügitulu kasv (%)	-63,24	-50,5
Puhaskasum kroonides	-2689 296.-	4 831 290.-
Puhaskasumi kasv (%)	-155,66	-44,8
Puhasrentaablus (%)	-36,75	24,27
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,28	14,28
ROA (%)	-7,01	10,7
ROE (%)	-10,67	17,33

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $[(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007] \times 100$

Puhaskasumi kasv (%) = $[(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007] \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $[(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100]$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = $[(\text{puhaskasum} / \text{varad}) \times 100]$

ROE (%) = $[(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) \times 100]$

Ettevõtte juhatuse liikmete töötasu moodustas 2007.a. 843 476 krooni, 2008.aastal maksti juhatusele töötasudena 613 072 krooni.

Töötajate töötasu üldsumma moodustas 2007. a 1394 602.-krooni, sotsiaalmaksudeks kulus 736 487 krooni ning töötajate keskmine arv 2007.a. oli 15(k.a. juhatuse liikmed). 2008. aastal oli töötajate keskmine arv 13(k.a. juhatuse liikmed), ning palgana maksti välja 1 036 905 krooni ning sotsiaalmaksuks kulus 544 505.- krooni.

Sulev Puusaar	juhatuse esimees	(allkiri ja kuupäev)
Urmas Makko	juhatuse liige	(allkiri ja kuupäev)
Valev Kaldoja	juhatuse liige	(allkiri ja kuupäev)

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2008. a raamatupidamise majandusaastaaastaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatusesimees
(Sulev Puusaar)

Juhatuseliige
(Valev Kaldoja)

Juhatuseliige
(Urmas Makko)

Tallinn, 2. aprill 2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	1 804 355	6 355 694
Nõuded ostjate vastu	3	118 342	145 281
Muud nõuded		78 890	1 544 023
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	44 779	22 275
Käibevara kokku		2 046 366	8 067 273
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	6	1 045 186	940 686
Kinnisvarainvesteeringud	9	35 157 497	36 097 455
Materiaalne põhivara	10	89 620	132 994
Põhivara kokku		36 292 303	37 171 135
VARAD KOKKU		38 338 669	45 238 408
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		78 417	66 631
Võlad tarnijatele		183 770	145 621
Maksuvõlad	5	47 770	96 395
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	14	167 647	255 842
Lühiajalised kohustused kokku		477 604	564 789
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	12	11 801 684	16 400 000
Muud pikaajalised võlad	13	864 509	389 751
Pikaajalised kohustused kokku		12 666 193	16 789 751
KOHUSTUSED KOKKU		13 143 797	17 354 240
Omakapital			
Osakapital	15	800 000	800 000
Kohustuslik reservkapital		80 000	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		27 004 168	22 172 878
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 689 296	4 831 290
OMAKAPITAL KOKKU		25 194 872	27 884 168
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		38 338 669	45 238 408

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	16	7 317 866	19 905 236
Muud äritulud		27 713	90 775
Tulud kokku		7 345 579	19 996 011
Kaubad, toore, materjal ja teenused		4 703 548	8 234 304
Muud tegevuskulud		2 424 892	3 316 972
Tööjõukulud			
Palgakulu		1 583 556	2 263 251
Sotsiaalmaksud		527 681	751 539
Tööjõukulud kokku		2 111 237	3 014 790
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	43 374	38 242
Muud ärikulud		0	9 064
Ärikulud kokku		9 283 051	14 613 372
Ärikasum		-1 937 472	5 382 639
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-937 436	-878 680
Muud finantstulud ja -kulud		185 612	327 331
Finantstulud ja -kulud kokku		-751 824	-551 349
Kasum enne tulumaksustamist		-2 689 296	4 831 290
Aruandeaasta puhaskasum		-2 689 296	4 831 290

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-1 937 472	5 382 639
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	43 374	38 242
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17	1 469 568	-1 448 296
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	-86 885	-1 220 797
Makstud intressid		-937 436	-878 680
Kokku rahavood äritegevusest		-1 448 851	1 873 108
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		0	-48 614
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-437 568	-6 939 350
Kinnisvarainvesteeringute müük	9	1 377 526	3 653 604
Muude finantsinvesteeringute müük	7	20 500	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	8	-125 000	-295 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		835 458	-3 629 360
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13	474 758	44 751
Laenude tagasimaksed	12	-4 598 316	-1 584 700
Muud finantskulud		-3 430	0
Muud finantstulud		189 042	327 331
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 937 946	-1 212 618
Rahavood kokku		-4 551 339	-2 968 870
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	6 355 694	9 324 564
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-4 551 339	-2 968 870
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 804 355	6 355 694

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa-kapital	Kohus-tuslik reserv-kapital	Jaota-mata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	800 000	80 000	22 172 878	23 052 878
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 831 290	4 831 290
Saldo seisuga 31.12.2007	800 000	80 000	27 004 168	27 884 168
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	-2 689 296	-2 689 296
Saldo seisuga 31.12.2008	800 000	80 000	24 314 872	25 194 872

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2008. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. 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 alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses

[Õiglase väärtuse meetodil kajastades:

..., mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).]

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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

[Õige ja õiglase kajastamise eesmärgil viidi [kuupäev] läbi enne 1995. a soetatud maa ja ehitiste ümberhindlus. Ümberhinnatud väärtusi loetakse nende objektide nn "uueks soetusmaksumuseks". Täpsem informatsioon ümberhindluse kohta on toodud lisas]

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis

põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

• Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
• Tootmiseseadmed	8-12 aastat
• Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
• Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

G. Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

I. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu [*litsentsitasusid*] ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. [*Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.*] Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

J. Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	3 385	6 876
Pangakontod	1 800 970	6 348 818
Raha ja pangakontod kokku	1 804 355	6 355 694

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	283 661	453 518
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-165 319	-308 237
Nõuded ostjate vastu kokku	118 342	145 281

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	44 779	22 275
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	44 779	22 275

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	44779		22 264	
Üsiskisiku tulumaks		13 993		33 314
Sotsiaalmaks		31 542		59 174
Kohustuslik kogumispension		1376		2 292
Töötuskindlustusmaks		859		1 615
Maamaks				
Maksuintressid	0		11	
Kokku	44 779	47 770	22 275	96 395

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 7)	73 600	94 100
Muud pikaajalised nõuded tütar-ettevõtete vastu (lisa 8)	971 586	846 586
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1045 186	940 686

Lisa 7 Tütar- ja sidusettevõtted

2008. a 30.juuniks omas Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS osalust järgmistes tütarettevõtetes:

	OÜ Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus	Tõnisson Arendus OÜ Tõnis KV OÜ	Maja Kinnisvarabüroo OÜ	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara tehingud	Kinnisvara tehingud	Kinnisvara tehingud	Kinnisvara tehingud
Osaluse % aasta alguses	50	100	51	34
Osalus investeeringisobjekti omakapitalis aasta alguses	20 000	40 000	20 500	13 600 94 100
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	20 000	40 000	20 500	13 600 94 100
Osaluse % aasta lõpus	50	100	0	34
Osalus investeeringisobjekti omakapitalis aasta lõpus	20 000	40 000	0	13 600 73 600
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	20 000	40 000	0	13 600 73 600

Lisa 8 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Saldo 31.12.2008	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta Tagasimakse tähtaeg
Nõuded tütarettevõtete vastu	971 586	846 586		926 586	30.11.2010
Kokku	971 586	846 586		926 586	

Kõik ettevõtte pikaajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

	Seisuga 31.dets.07	Parendu sed	Investeerin gud	Ost/Müük soetusmaks umuses	Seisuga 31.dets 08
Sõbra 6	1 200 000				1 200 000
Tähe 89	2 000 000	89 052		-1 377 526	711 526
Võru 118	470 000				470 000
Kroonuaia 37	6 948 105	198 516		0	7 146 621
Kroonuaia 31	1 350 000				1 350 000
Saadjärve	550 000				550 000
Marja 32-1	340 000				340 000
Marja 32-3	128 000				128 000
Aleksandri 51,53,55/Jõe 2-4	15 700 000				15 700 000
Laatsi 9	2 111 350	150 000		0	2 261 350
Suur-Kuke 44	5 300 000				5 300 000
Investeeringud KOKKU	36 097 455	437 568		-1377 526	35 157 497

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 12).

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	<u>Muu inventar</u>	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	216 869	216 869
Soetusmaksumus	216 869	216 869
Akumuleeritud kulum	83 875	83 875
Jääkmaksumus	132 994	132 994
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	0
Amortisatsioonikulu	43 374	43 374
Bilansist väljaarvamine ja mahakandmine		
Saldo seisuga 31.12.2008	216 869	216 869
Soetusmaksumus		
Akumuleeritud kulum	127 249	127 249
Jääkmaksumus 31.12.2008	89 620	89 620

Lisa 11 Kasutusrent

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS on võtnud kasutusrendile sõiduaudod.

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	52 114	50 380
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	17 767	52 114
<i>1-5 aastat</i>	0	17 767

Lisa 12 Võlakohustused

	Saldo	Saldo	1-2 aasta	Tagasimakse	Intressi-määr
	31.12.2008	31.12.2007	jooksul	tähtaeg	
Võlakirjad					
Pikaajalised pangalaenud					
<i>Hansapank</i>	0	700 000	0	22.03.2008	1,0%+EURIBOR
<i>AS Eesti Ühispank</i>	11 801 684	15 700 000	11 801 684	20.10.2009	4,804%+1,2%
Kokku	11 801 684	16 400 000	11 801 684		

Kõik ettevõtte võlakohustused on tabelites Eesti kroonides

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS laenud on tagatud ettevõtte varadega.

Lisa 13 Muud võlad

	Saldo	Saldo	1-5 aasta
	31.12.2008	31.12.2007	jooksul
Muud laenud	359 509	274 751	274 751
Omanikulaen	505 000	115 000	505 000
Kokku	864 509	389 751	477 201

Muud pikaajalised võlad on intressiga 3,75% , omanikulaen on intressita.

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides

Lisa 14 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	122 428	193 549
Puhkusereserv	45 219	62 293
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	167 647	255 842

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	800 000	800 000
Osade arv (tk)	800	800
Osade nimiväärtus (kroonides)	1000	1000

Lisa 16 Müügitulu

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS müügitulu teeniti 100% Eesti Vabariigis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Kinnisvara arendus	2 425 000	14 550 342
Kinnisvara vahendus	2 168 660	2 768 226
Üüritulud		
-üüritulud	1 100 176	944 398
-haldus-ja kommunaal tasud	1 624 030	1 642 270
Kokku	7 317 866	19 905 236

Lisa 17 Rahavoogude aruanne (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Äritegevusega seotud nõuete muutus kokku, sh:	1 469 568	-1 448 296
Viitlaekumised ja ettemaksed	-22 504	-15 498
Muud nõuded	1 465 133	-1 466 734
Nõuded ostjate vastu	26 939	33 923
Varud	0	13
Äritegevusega seotud kohustuste muutus kokku, sh:	-86 885	-1 220 797
Ostjate ettemaksed	11 786	-21 083
Võlad tarnijatele	38 149	-112 168
Maksuvõlad	-48 625	-1 121 333
Muud viitvõlad	-88 195	33 787

Juhatuse allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2008. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt

28.mai 2009

otsusega, allkirjastamine 28.mai 2009:

Juhatuse esimees
(Sulev Puusaar)

Juhatuse liige
(Valev Kaldoja)

Juhatuse liige
(Urmas Makko)

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud

Nõukogu:

Nõukogu esimees
(Kaarel Sähk)

Nõukogu liige
(Tarvo Lõhmus)

Nõukogu liige
(Puusaar Endel)

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku 2008. aasta puhaskasumit mitte jaotada ning 2008. aasta kahjum summas 2 689 296 krooni katta eelmiste aastate kasumi arvel.

**2008. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE
TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)**

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008, EEK
<i>Oma kinnisvara müük, kood 68101</i>	2 425 000
<i>Kinnisvarabüroode tegevus, kood 68311</i>	2 168 660
<i>Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel, kood 68321</i>	2 724 206

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10638376	AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@nbc.ee
Faks	+372 7344342
Telefon	+372 7344888
Interneti WWW aadress	www.tonisson.ee/tartu

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	2724206	37.09	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2425000	33.01	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2168660	29.52	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Zoja Tšudakova (Audiitor) - kinnitanud 26.06.2009

Valev Kaldoja (Juhatuse liige) - kinnitanud 22.06.2009