

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ

registrikood: 10638376

tänava/talu nimi, Rebase tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50104

telefon: +372 7344888

faks: +372 7344342

e-posti aadress: tartu@tonisson.ee

veebilehe aadress: www.tonisson.ee/tartu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus, kinnisvara-haldus ning kinnisvaraalased konsultatsioonid.

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ juhatuse liikmete arv on 3.

Tasu maksti 1-le juhatuse liikmele. Ettevõtte juhatuse liikme tasu 2020.a. oli 13267.- eurot.

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on omatavate kinnisvarainvesteeringute järkjärguline arendamine ja haldamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 698	60 771	
Nõuded ja ettemaksed	48 724	64 855	2
Kokku käibevarad	101 422	125 626	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 477	1 477	
Finantsinvesteeringud	128	128	
Nõuded ja ettemaksed	0	17 888	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 248 960	2 104 038	
Materiaalsed põhivarad	28 534	2 734	
Kokku põhivarad	2 279 099	2 126 265	
Kokku varad	2 380 521	2 251 891	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 832	7 859	4
Kokku lühiajalised kohustised	4 832	7 859	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 420 335	1 250 335	
Võlad ja ettemaksed	0	9 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 420 335	1 259 335	
Kokku kohustised	1 425 167	1 267 194	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 120	51 120	
Kohustuslik reservkapital	5 112	5 112	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	928 469	904 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 347	24 019	
Kokku omakapital	955 354	984 697	
Kokku kohustised ja omakapital	2 380 521	2 251 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	284 708	649 693	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-276 770	-568 680	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 391	-10 156	
Tööjõukulud	-17 751	-37 792	5
Ärikasum (kahjum)	-29 204	33 065	
Intressikulud	-143	-9 046	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 347	24 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 347	24 019	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ 2020. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja Eesti finantsaruandluse standarditega.

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

Tegemist on väikeettevõtte lihtsustatud aruandega.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust 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.

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 edasise 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtjate 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.

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.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, 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"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- 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 neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

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.

Finantskohustised

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

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

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 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.

Maksustamine

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 20/80 (kuni 31. detsembrini 2009 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle õvi olulist mõju teise osapoolle äriliste otsuste. OÜ Tõnisson Kinnisvarakonsultant käsitleb seotud osapooltena:

Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)

Tütar ja sidusettevõtted Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütar ettevõtted)

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanike (välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalust avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) lähisugilased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 723	2 723	
Ostjatelt laekumata arved	2 723	2 723	
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 015	29 015	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 986	1 986	
Muud nõuded	15 000	15 000	
Laenunõuded	15 000	15 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 724	48 724	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 001	4 001	
Ostjatelt laekumata arved	4 001	4 001	
Nõuded seotud osapoolte vastu	32 715	32 715	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 139	28 139	
Muud nõuded	17 888		17 888
Laenunõuded	17 888		17 888
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 743	64 855	17 888

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 986	0	28 139	0
Üksikisiku tulumaks				313
Sotsiaalmaks				2 018
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 986		28 139	2 331

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 832	3 832	
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000	
Maksuvõlad		0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 832	4 832	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 528	5 528	
Maksuvõlad	2 331	2 331	
Muud võlad	9 000		9 000
Intressivõlad	9 000		9 000
Kokku võlad ja ettemaksed	16 859	7 859	9 000

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	13 267	28 255
Sotsiaalmaksud	4 484	9 537
Kokku tööjõukulud	17 751	37 792
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 420 335	1 250 335
Sidusettevõtjad	0	12 366

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	13 267	21 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ (registrikood: 10638376) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	30.06.2021
URMAS MAKKO	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	928 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 347
Kokku	899 122

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	260163	91.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	24545	8.62%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Tõnisson Arendus	10739479	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)
Urmas Makko	35005242714	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)
Tarvo Lõhmus	36903122724	Eesti	18403 EUR (Lihtomand)
Sulev Puusaar	36606162776	Eesti	27605 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7344888
Faks	+372 7344342
E-posti aadress	tartu@tonisson.ee
Veebilehe aadress	www.tonisson.ee/tartu