

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant

registrikood: 10638376

tänavatalu nimi, Riia 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: (07) 344 888

faks: (07) 344 342

e-posti aadress: info@nbc.ee

veebilehe aadress: <http://www.tonisson.ee/tartu>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Muud nõuded	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant kontserni kuuluvad seisuga 31.12.2010.a. järgmised äriühingud:

	Asukohamaa	Osalus 31.12.2010.a.	Osalus 31.12.2009.a.
OÜ Tõnisson Arendus	Eesti	100%	100%
OÜ Maja Kinnisvarabüroo	Eesti	34%	34%
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 puhaskasumiks kujunes 587 334.- krooni, kasvades aastaga 95,76%.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant peamised finantssuhtarvud:

	2010.a.	2009.a.
Müügitulu kroonides	6 868 035	6 676 263,00
Müügitulu kasv (%)	3,00	-8,77
Puhaskasum kroonides	587 334,00	300 026,00
Puhaskasumi kasv (%)	95,76	111,15
Puhasrentaablus (%)	8,55	4,49
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,7	3,52
ROA (%)	1,85	0,84
ROE (%)	2,25	1,18

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $[(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009] \times 100$

Puhaskasumi kasv (%) = $[(\text{puhaskasum } 2010 - \text{puhaskasum } 2009) / \text{puhaskasum } 2009] \times 100$

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

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

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

2010. aastal oli töötajate keskmine arv 8 (k.a. juhatuse liikmed), ning palgana maksti välja 527 tuh.krooni ning sotsiaalmaksuks kulus 185 tuh.krooni.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevates turunišis.

Plaanitakse 2011.aastal teostada range kontroll firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte edaspidiseks arendamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant 2010. a raamatupidamise majandusaastaaruande 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. AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	94 127	1 157 085	2
Nõuded ja ettemaksed	119 717	136 074	3
Kokku käibevara	213 844	1 293 159	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	187 830	253 600	6
Nõuded ja ettemaksed	711 400	791 586	
Kinnisvarainvesteeringud	30 584 361	33 423 279	9
Materiaalne põhivara	20 075	46 246	10
Kokku põhivara	31 503 666	34 514 711	
Kokku varad	31 717 510	35 807 870	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	328 962	367 385	13
Kokku lühiajalised kohustused	328 962	367 385	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 306 316	9 945 587	12
Kokku pikaajalised kohustused	5 306 316	9 945 587	
Kokku kohustused	5 635 278	10 312 972	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	800 000	800 000	
Kohustuslik reservkapital	80 000	80 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 614 898	24 314 872	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 334	300 026	
Kokku omakapital	26 082 232	25 494 898	
Kokku kohustused ja omakapital	31 717 510	35 807 870	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 868 035	6 676 263	
Muud äritulud	6 516	30 268	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 404 787	-3 359 942	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 675 858	-1 479 148	
Tööjõukulud	-713 205	-1 036 832	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 171	-43 374	
Muud ärikulud	-81 190	-751	
Ärikasum (-kahjum)	973 340	786 484	
Finantstulud ja -kulud	-386 006	-486 458	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	587 334	300 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 334	300 026	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	973 340	786 484	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 171	43 374	
Muud korrigeerimised	80 186	0	
Kokku korrigeerimised	106 357	43 374	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 357	87 277	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-38 423	-110 219	
Laekunud intressid	15 943	23 850	
Makstud intressid	-329 072	-506 956	
Kokku rahavood äritegevusest	744 502	323 810	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-242 500	-357 689	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 081 418	2 091 907	9
Antud laenude tagasimaksed	0	18 660	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 838 918	1 752 878	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 000	455 500	12
Saadud laenude tagasimaksed	-4 659 271	-3 176 106	12
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-7 107	-3 352	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 646 378	-2 723 958	
Kokku rahavood	-1 062 958	-647 270	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 157 085	1 804 355	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 062 958	-647 270	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	94 127	1 157 085	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	800 000	80 000	24 314 872	25 194 872
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			300 026	300 026
31.12.2009	800 000	80 000	24 614 898	25 494 898
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			587 334	587 334
31.12.2010	800 000	80 000	25 202 232	26 082 232

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant 2010. 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.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 aktsiatest 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena.

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

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

Materiaalne ja immateriaalne 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. Kuldesse 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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.

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

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.

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

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 21/79 (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.

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 [, liitsentsitasusid] 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 liitsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.] Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	3 831	73
Arvelduskontod	90 296	76 973
Tähtajalised hoiused	0	1 080 039
Kokku raha	94 127	1 157 085

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 572	54 638	4
Ostjatelt laekumata arved	244 057	239 602	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-200 485	-184 964	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 915	21 206	5
Muud nõuded	771 630	851 816	
Laenunõuded	771 630	851 816	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	831 117	927 660	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	244 057	239 602
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-200 485	-184 964
Kokku nõuded ostjate vastu	43 572	54 638
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-184 964	-165 319
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-15 521	-29 290
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	9 645
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-200 485	-184 964

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	15 794		21 125	
Üksikisiku tulumaks		6 455		10 037
Sotsiaalmaks		15 514		20 813
Kohustuslik kogumispension		437		0
Töötuskindlustusmaksed		1 974		2 649
Ettemaksukonto jääk	121		81	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 915	24 380	21 206	33 499

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	187 830	253 600	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	187 830	253 600	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Tõnisson Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara tehingud	100	100
Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara tehingud	50	50
Maja Kinnisvarabüroo OÜ	Eesti	Kinnisvara tehingud	34	34

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Tõnisson Arendus OÜ	40 000	111 723	151 723
Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus OÜ	200 000	-178 550	21 450
Maja Kinnisvarabüroo OÜ	13 600	1 057	14 657
Kokku:	253 600	-65 770	187 830

Lisa 8 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	771 630	60 230	711 400	
Kokku muud nõuded	771 630	60 230	711 400	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	851 816	60 230	791 586	
Kokku muud nõuded	851 816	60 230	791 586	

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	35 157 497	35 157 497
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	35 157 497	35 157 497
Ostud ja parendused	357 689	357 689
Müügid	-2 091 907	-2 091 907
31.12.2009		
Soetusmaksumus	33 423 279	33 423 279
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	33 423 279	33 423 279
Ostud ja parendused	242 500	242 500
Müügid	-3 081 418	-3 081 418
31.12.2010		
Jääkmaksumus	30 584 361	30 584 361

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	216 869	216 869	216 869
Akumuleeritud kulum	-127 249	-127 249	-127 249
Jääkmaksumus	89 620	89 620	89 620
Amortisatsioonikulu	-43 374	-43 374	-43 374
31.12.2009			
Soetusmaksumus	216 869	216 869	216 869
Akumuleeritud kulum	-170 623	-170 623	-170 623
Jääkmaksumus	46 246	46 246	46 246
Amortisatsioonikulu	-26 171	-26 171	-26 171
31.12.2010			
Jääkmaksumus	20 075	20 075	20 075

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	22 860	54 794
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	3 313	19 508
1-5 aasta jooksul	0	6 665

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	5 136 566		5 136 566	
Pikaajalised laenud kokku	5 136 566		5 136 566	
Muud laenukohustused				
Omanikulaen	169 750		169 750	
Muud laenukohustused kokku	169 750		169 750	
Laenukohustused kokku	5 306 316		5 306 316	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	9 620 037		9 620 037	
Pikaajalised laenud kokku	9 620 037		9 620 037	
Muud laenukohustused				
Omanikulaen	325 550	0	325 550	
Muud laenukohustused kokku	325 550	0	325 550	
Laenukohustused kokku	9 945 587	0	9 945 587	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	17 550 954	17 550 954
31.12.2009	17 551 908	17 551 908

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	145 611	163 900	
Võlad töövõtjatele	105 329	106 575	14
Maksuvõlad	24 380	33 499	5
Saadud ettemaksed	53 642	63 411	
Kokku võlad ja ettemaksed	328 962	367 385	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	58 520	59 012
Puhkusereserv	46 809	47 563
Kokku võlad töövõtjatele	105 329	106 575

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	527 755	773 499
Sotsiaalmaksud	185 450	263 333
Kokku tööjõukulud	713 205	1 036 832
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	971 586		971 586	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	169 750	0	325 550

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	159 312	275 619

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALEV KALDOJA	Juhatuse liige	27.06.2011
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	27.06.2011
URMAS MAKKO	Juhatuse liige	27.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Zoja Tšudakova

Vandeaudiitori number 101

Audiitorettevõtja nimi: REVAUDI OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 11

Audiitorettevõtja asukoha aadress: Vesivärava 19-27, Tallinn 10126

28.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ZOJA TŠUDAKOVA	Vandeaudiitor	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 614 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 334
Kokku	25 202 232
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 202 232
Kokku	25 202 232
AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant juhatus teeb ettepaneku 2010. aasta puhaskasumit mitte jaotada ning 2010. aasta kasum kanda jaotamata kasumi reale.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4608000	67.09%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1653010	24.07%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	607025	8.84%	Ei

Sidevahendid

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