

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant**registrikood: 10638376**

tänava/talu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

postsihtnumber: 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

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	13
Lisa 8 Muud nõuded	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant kontserni kuuluvad seisuga 31.12.2009.a. järgmised äriühingud:

	Asukohamaa	Osalus 31.12.2008.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 300 026.- krooni, kasvades aastaga 111,15%.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant peamised finantssuhtarvud:

	2009.a.	2008.a.
Müügitulu kroonides	6 676 263,00	7 317 866,00
Müügitulu kasv (%)	-8,77	-63,24
Puhaskasum kroonides	300 026,00	-2 689 296,00
Puhaskasumi kasv (%)	111,15	-155,66
Puhasrentaablus (%)	4,49	-36,75
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,52	4,28
ROA (%)	0,84	-7,01
ROE (%)	1,18	-10,67

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $[(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008] \times 100$

Puhaskasumi kasv (%) = $[(\text{puhaskasum } 2009 - \text{puhaskasum } 2008) / \text{puhaskasum } 2008] \times 100$

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 2008.a. 613 072 krooni, 2009.aastal maksti juhatusele töötasudena 275 619 krooni.

Töötajate töötasu üldsumma moodustas 2008.a. 1 036 905 krooni, sotsiaalmaksudeks kulus 544 505 krooni ning töötajate keskmine arv 2008.a. oli 13 (k.a. juhatuse liikmed). 2009. aastal oli töötajate keskmine arv 9 (k.a. juhatuse liikmed), ning palgana maksti välja 798 180 krooni ning sotsiaalmaksuks kulus 273 522.- krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2009. 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. Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 157 085	1 804 355	2
Nõuded ja ettemaksed	136 074	242 011	3
Kokku käibevara	1 293 159	2 046 366	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 045 186	1 045 186	6
Kinnisvarainvesteeringud	33 423 279	35 157 497	9
Materiaalne põhivara	46 246	89 620	10
Kokku põhivara	34 514 711	36 292 303	
Kokku varad	35 807 870	38 338 669	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	367 385	477 604	13
Kokku lühiajalised kohustused	367 385	477 604	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 945 587	12 666 193	12
Kokku pikaajalised kohustused	9 945 587	12 666 193	
Kokku kohustused	10 312 972	13 143 797	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	800 000	800 000	
Kohustuslik reservkapital	80 000	80 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 314 872	27 004 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 026	-2 689 296	
Kokku omakapital	25 494 898	25 194 872	
Kokku kohustused ja omakapital	35 807 870	38 338 669	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	6 676 263	7 317 866	
Muud äritulud	30 268	27 713	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 359 942	-4 703 548	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 479 148	-2 424 892	
Tööjõukulud	-1 036 832	-2 111 237	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 374	-43 374	
Muud ärikulud	-751	0	
Ärikasum (-kahjum)	786 484	-1 937 472	
Finantstulud ja -kulud	-486 458	-751 824	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	300 026	-2 689 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 026	-2 689 296	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	786 484	-1 937 472	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 374	43 374	10
Kokku korrigeerimised	43 374	43 374	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	87 277	1 469 568	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-110 219	-86 885	
Laekunud intressid	23 850	189 042	
Makstud intressid	-506 956	-937 436	
Kokku rahavood äritegevusest	323 810	-1 259 809	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-357 689	-437 568	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 091 907	1 377 526	
Antud laenude tagasimaksed	18 660	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-125 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	20 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 752 878	835 458	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	455 500	474 758	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 176 106	-4 598 316	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 352	-3 430	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 723 958	-4 126 988	
Kokku rahavood	-647 270	-4 551 339	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 804 355	6 355 694	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-647 270	-4 551 339	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 157 085	1 804 355	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	800 000	80 000	27 004 168	27 884 168
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-2 689 296	-2 689 296
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2009. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Tütar-ettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar-ettevõtet 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 aktsiastest 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 õiglasel 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 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. 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 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 nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) 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 [, 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	73	3 385
Arvelduskontod	76 973	100 908
Tähtajalised hoiused	1 080 039	1 700 062
Kokku raha	1 157 085	1 804 355

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 638	118 342	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 206	44 779	5
Muud nõuded	60 230	78 890	8
Kokku Nõuded ja ettemaksed	136 074	242 011	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	239 602	283 661
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-184 964	-165 319
Kokku nõuded ostjate vastu	54 638	118 342
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-165 319	-308 237
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	51 783
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-29 290	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	9 645	91 135
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-184 964	-165 319

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	21 125		44 779	
Üksikisiku tulumaks		10 037		13 993
Sotsiaalmaks		20 813		31 542
Kohustuslik kogumispension				1 376
Töötuskindlustusmaksed		2 649		859
Ettemaksukonto jääk	81			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 206	33 499	44 779	47 770

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	73 600	73 600	7
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	971 586	971 586	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 045 186	1 045 186	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
OÜ Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus	Eesti	Kinnisvara tehingud	50	50
Tõnisson Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara tehingud	100	100
Maja Kinnisvarabüroo OÜ	Eesti	Kinnisvara tehingud	34	34

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
OÜ Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus	20 000	20 000
Tõnisson Arendus OÜ	40 000	40 000
Maja Kinnisvarabüroo OÜ	13 600	13 600
Kokku:	73 600	73 600

Lisa 8 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	60 230	60 230		
Kokku muud nõuded	60 230	60 230		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	78 890	18 660	60 230	
Kokku muud nõuded	78 890	18 660	60 230	

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Masina- ja seadmed	Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid		
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

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	54 794	52 114
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	19 508	17 767
1-5 aasta jooksul	6 665	0

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	325 550	0		
Muud laenukohustused kokku	325 550	325 550	0		16
Laenukohustused kokku	9 945 587	325 550	9 620 037		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
AS SEB Pank	11 801 684	2 181 647	9 620 037		
Pikaajalised laenud kokku	11 801 684	2 181 647	9 620 037		
Muud laenukohustused					
Muud laenud	359 509	359 509	0		
Omanikulaen	505 000	179 450	325 550		16
Muud laenukohustused kokku	864 509	538 959	325 550		
Laenukohustused kokku	12 666 193	2 720 606	9 945 587		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	17 551 908	17 551 908
31.12.2008	17 761 526	17 761 526

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	163 900	183 770	
Võlad töövõtjatele	106 575	167 647	14
Maksuvõlad	33 499	47 770	5
Saadud ettemaksed	63 411	78 417	
Kokku võlad ja ettemaksed	367 385	477 604	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad töövõtjatele	59 012	122 428
Puhkusereserv	47 563	45 219
Kokku võlad töövõtjatele	106 575	167 647

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	773 499	1 583 556
Sotsiaalmaksud	263 333	527 681
Kokku tööjõukulud	1 036 832	2 111 237
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	13

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	971 586	0	971 586	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	325 550	0	505 000
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused				
	2009	2008		
Arvestatud tasu	275 619	613 072		

Aruande digitaalallkirjad

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALEV KALDOJA	Juhatuse liige	21.06.2010
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	21.06.2010
URMAS MAKKO	Juhatuse liige	21.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS aktsionäridele

Olen auditeerinud Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 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 4 kuni 9, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatusel kohustus on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane 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

Minu kohustus on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin 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 audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minul kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitoräriühing Revaudi OÜ nimel,
Zoja Tšudakova
Juhtivaaudiitor
Kutsetunnistus nr.101
30 Juuni 2010
Vesivärava 19-27, Tallinn 10126

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ZOJA TŠUDAKOVA	Vandeaudiitor	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 314 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 026
Kokku	24 614 898
Jaotamine	
Kokku	24 614 898

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 314 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 026
Kokku	24 614 898
Jaotamine	
Kokku	24 614 898

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3822000	57.25%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1725998	25.85%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1128265	16.90%	Ei

Sidevahendid

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