

post
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKONK
SISSE TULNUK

30-06-2003

1624 32443
Hilary

Majandusaasta aruanne 2002

01.01.2002 – 31.12.2002

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS

Registreerimisnumber : 10638376

Aadress: Riia 2 , Tartu 51013

Telefon: (07) 344 888

Fax: (07) 344 342

E-mail: valem@bauwerk.ee

Põhitegevusala: kinnisvara renditehingud, kinnisvara ost-müük, vahendustegevus

Juhatuse liige:



(allkiri)

3 0 -06- 2003

.....

Sisukord

1. Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad	3
2. 2002. aasta tegevusaruanne	4
3. 2002. aasta raamatupidamise aruanne	5
- bilanss	6
- kasumiaruanne	8
- raamatupidamise aastaaruande lisad	9
1. Rahavoogude aruanne	11
2. Maksud	12
3. Materiaalne põhivara	12
4. Mitmesugused nõuded	13
5. Realiseerimise netokäive	13
6. Omakapital aktsiaseltsis	13
7. Aktsiate jagunemine	14
4. Kasumi jaotamise ettepanek	15

Juhatus liige



(allkiri)



30-06-2003

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS AS TÕNISSON KINNISVARAKONSULTANT AKTSIONÄRIDELE

Olen kontrollinud AS TÕNISSON KINNISVARAKONSULTANT 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

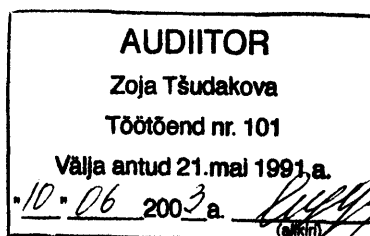
Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, kas aastaaruandes sisaldub olulisi vigu. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 2002. aasta finantstulemuseks 1 058 911 krooni kasumina ja bilansimahuks seisuga 31.12.2002 5 456 765 krooni, kajastab üldjoontes tõepäraselt AS TÕNISSON KINNISVARAKONSULTANT majandusaasta tulemust ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.

Aktsiakapital suuruses 800 000 krooni on kindlustatud aktsiaseltsi netovaraga.

10. juuni 2003, Tallinn

Audiitor Zoja Tšudakova



30-06-2003

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad

.....

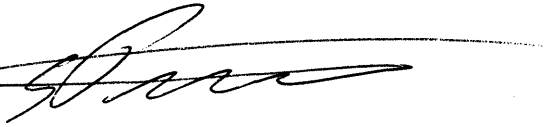
Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS juhataja on koostanud 2002. majandusaasta aruande. Osanikud on juhatusel poolt koostatud majandusaasta aruande läbi arutanud ja otsustanud selle esitada üldkoosolekule kinnitamiseks.

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

2002. majandusaasta aruande kinnitas Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS omanike üldkoosolek

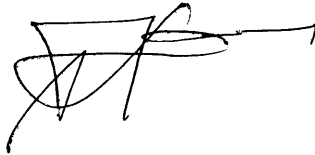
31.03.2003.a. Tartus

Juhataja:



(allkiri, kuupäev)

Juhatusel liige:



(allkiri, kuupäev)

30-06-2003

Tegevusaruanne

2002. aastal oli Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS põhitegevuseks :
kinnisvaratehingud: kinnisvara vahendus, kinnisvara ost-müük, kinnisvara haldus.

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS keskmine töötajate arv 2002.aastal oli 16 ning
töötasusid arvestati 433 036.- krooni. Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS juhataja
töötasu aruandeperioodil oli 74 200.- krooni.

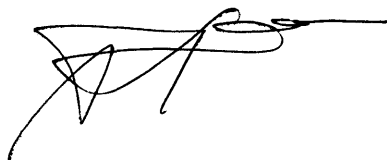
Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS juhataja



31.03.03

(allkiri, kuupäev)

Juhatus liige



(allkiri)

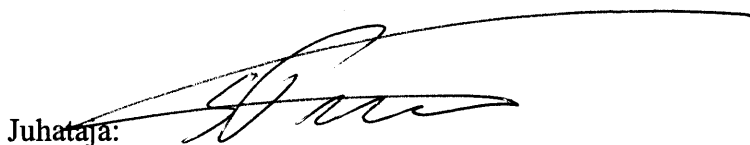
30-06-2003

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne

Juhataja kinnitus raamatupidamise aruandele

Juhataja kinnitab käesoleva Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS raamatupidamise
aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

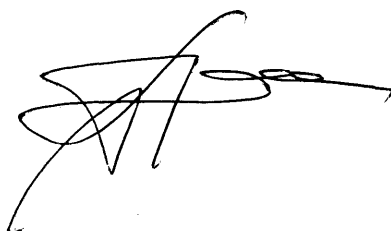
Juhataja:



(allkiri, kuupäev)

Tartu, ³¹.....märts.2003

Juhatuse liige



(allkiri)

30-06-2003

Bilanss

Bilansikirje	Lisa	Perioodi lõpuks	Perioodi alguseks
		31.12.02	31.12.01
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		524 151	423 432
Nõuded ostjate vastu		147 284	0
Ostjatelt laekumata arved		147 284	0
Mitmesugused nõuded		9 000	52 000
Muud lühiajalised nõuded	4	9 000	52 000
Viitlaekumised			
Laekumata intressid		0	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		128 358	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	128 358	0
Varud		329 778	0
Ostetud kaubad müügiks		325 564	0
Ettemaksed hankijatele		4 214	0
Käibevara kokku		1 138 571	475 432
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	40 000	40 000
Tütarettevõtete osakud	4	40 000	40 000
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	3	4 191 060	2 008 938
Inventar	3	217 545	157 408
Akumuleeritud põhivara kulum	3	-130 411	-51 571
Põhivara kokku		4 318 194	2 154 775
AKTIVA KOKKU		5 456 765	2 630 207

Juhatuse liige

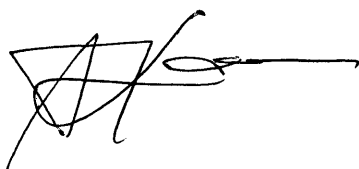


(allkiri)

30-06-2003

Bilansikirje	Perioodi lõpuks	Perioodi alguseks
	31.12.02	31.12.01
PASSIVA		
Kohustused		
Võlakohustused	343 655	60 000
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	343 655	60 000
Ostjate ettemaksed	0	0
Võlad hankijatele	341 341	59 486
Hankijatele tasumata arved	341 341	59 486
Maksuvõlad	20 271	20 704
Viitvõlad	45 580	30 968
Võlad töövõtjatele	32 421	30 968
Puhkusereserv	13 159	0
Lühiajalised kohustused kokku	750 847	171 158
Pikaajalised kohustused	2 068 158	880 200
Pangalaenud	1 383 310	655 000
Pikaajalised konverteeritavad võlakohustused	225 200	225 200
Omanikulaen	459 648	0
Pikaajalised kohustused kokku	2 068 158	880 200
Kohustused kokku	2 819 005	1 051 358
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	800 000	800 000
Kohustuslik reservkapital	80 000	10 425
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	698 849	93 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 058 911	674 604
Omakapital kokku	2 637 760	1 578 849
PASSIVA KOKKU	5 456 765	2 630 207

Juhatuse liige



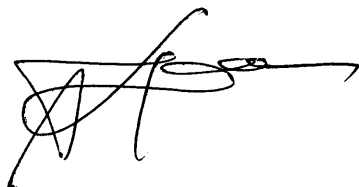
(allkiri)

30-06-2003

Kasumiaruanne

	Lisa	2002	2001
Äritulud			
Realiseerimise netokäive		5 458 871	3 217 806
Muud äritulud		0	51 000
Kokku äritulud		5 458 871	3 268 806
Kaubad, toore, materjal ja teenused		2 368 944	848 242
Mitmesugused tegevuskulud		1 281 045	1 138 490
Tööjõu kulud			
a) palgakulud		433 036	403 191
b) sotsiaalmaksud		146 155	133 053
c) puhkusetasud		13 159	0
Põhivara kulum	3	78 840	51 571
Muud ärikulud		6 354	1 075
Ärikulud kokku		4 327 533	2 575 622
Ärikasum (kahjum)		1 131 338	693 184
Finantstulud		417	2 180
Intressitulu		417	2 180
Finantskulud		72 844	20 760
Intressikulu		72 844	20 760
Kahjum majandustegevusest	6	1 058 911	674 604
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum	6	1 058 911	674 604

Juhatuse liige



(allkiri)

30 -06- 2003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

.....

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Tõnissoni Kinnisvarakonsultant AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Valdkondades, mida raamatupidamise seadus ei reglementeerii piisavalt, on tuginetud Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standarditele (International Accounting Standards).

Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusmärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja mille eksploateerimisest loodetakse tulevikus saada tulu.

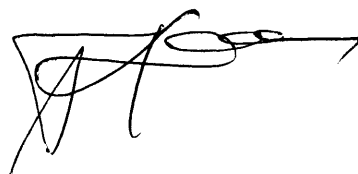
Väheväärtuslikuks loetakse vara soetusmaksumusega kuni 10 000 krooni ja kasutusega kuni üks aasta. Väheväärtuslikud varad kantakse kasutusele võtmisel 100% kulusse. Väheväärtusliku vara üle peetakse bilansivälist arvestust.

Kulumit arvestatakse põhivara soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust tööeest. Erinevatele põhivara rühmadele rakendatakse alljärgnevaid amortisatsiooninorme:

hooned ja rajatised	1 - 7 %
masinad ja seadmed	10 - 40 %
muu inventar	10 - 50 %

Jooksvaid remondikuluseid kajastatakse perioodikuludena.

Juhatuse liige:



(allkiri)

30-06-2003

Kohustused

.....

Kohustused on jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Pikaajalisteks loetakse kohustusi, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta. Kõik ülejäänud kohustused loetakse lühiajalisteks.

Pikaajalise kohustusena on Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS laenu Ühispankangast: leping nr. 3000081390110 300 000 krooni ja leping nr. 3000240580110 1 050 000 krooni. Ja Hansapangast: leping nr. 02-096559-J1 599 310 krooni.

Välisvaluutas toimunud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute puhul on aluseks võetud tehingu toimumuse päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud periooditulu või -kuluna. Välisvaluutas fikseeritud kohustused on bilansipäeva seisuga ümber arvestatud vastavalt kehtivale Eesti Panga kursile.

Tulude arvestus

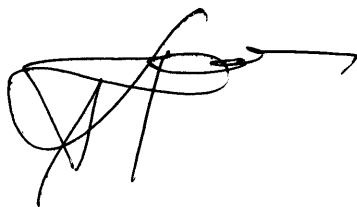
Kaupade müügist tulenevat tulu arvestatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Omakapital

Aktiakapitalina on esitatud märgitud ja tegelikult tasutud aktsiad nimiväärtuses seisuga 31.12.2002

Vastavalt äriseadustikule peab ettevõtte moodustama kohustusliku reservkapitali. Kohustuslik reservkapital moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 aktiakapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Juhatus liige



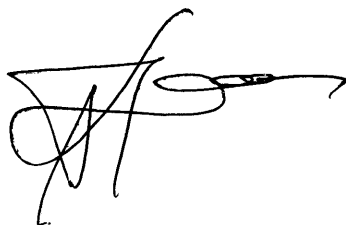
(allkiri)

30-06-2003

Lisa 1 Rahavoogude aruanne

	2002	2001
RAHAVOOG ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	1 058 911	674 604
TÄPSUSTUSED		
Amortisatsioon	78 840	51 571
Käibevara muutus	-562 420	19 087
Lühiajaliste kohustuste muutus	579 689	-132
Makstud intressid		
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	1 155 020	745 130
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST		
Lõpetamata ehitus	0	0
Põhivara soetamine	-2 242 259	-1 904 520
Saadud intressid	0	0
Väljaantud pikaajalised laenud	0	-40 000
Tagasisaadud pikaajaline laen	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST KOKKU	-2 242 259	-1 944 520
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST		
Pikaajalised konvebteeritavad võlakohustused	0	-234 800
Saadud laenud	1 187 958	655 000
Tasutud laenu	0	0
Osakapitali sissemaksed	0	760 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST KOKKU	1 187 958	1 180 200
RAHAVOOD KOKKU	100 719	-19 190
Raha jääk seisuga aasta alguses	423 432	442 622
Raha jääk seisuga aasta lõpus	524 151	423 432
MUUTUS	100 719	-19 190

Juhatuse liige



(allkiri)

30-06-2003

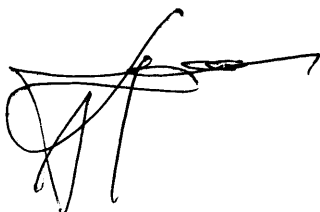
Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.02		31.12.01	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	128 132			4 191
Üksikisiku tulumaks		6 472		4 732
Töötuskindlustus		591		11 781
Sotsiaalmaks		13 208		
Maamaks	226			
Kokku	128 358	20 271		20 704

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2001	2 008 938	157 408	2 166 346
Soetamine (ostetud)	2 182 122	60 137	2 242 259
Bilansist välja arvamine			
s.h.müük			
s.h. väheväärtuslikuks varaks kandmine			
Soetusmaksumus			
31.12.2002	4 191 060	217 545	4 408 605
Akumuleeritud kulum	40 179	11 392	51 571
31.12.2001			
2002 aastal kulum	76 726	2 114	78 840
Müüdnud põhivara kulum			
Väheväärtuslikuks kantud vara kulum			
Akumuleeritud kulum			
31.12.2002	76 726	2 114	78 840
Jääkmaksumus			
31.12.2001	1 968 759	146 016	2 114 775
Jääkmaksumus			
31.12.2002	4 074 155	204 039	4 278 194

Juhatuse liige



(allkiri)

30-06-2003

Lisa 4 Mitmesugused nõuded

Lühiajaline laen 9 000 krooni on antud laenulepinguga Aivar Kõiv'ile.
Pikaajalise finantsinvesteeringuna on soetatud Tõnis Kinnisvarakonsultandi osak 40 000 krooni.

Lisa 5 Realiseerimise netokäive

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS põhitegevusalaks on kinnisvaratehingud, kogu realiseerimine toimus Eesti Vabariigis.

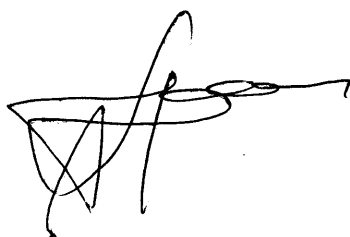
Lisa 6 Omakapital aktsiaseltsis

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS aktsiakapital 800 000 krooni jaguneb 800 aktsiaks nimiväärtusega 1000 krooni. Põhikirja alusel on ettevõtte miinimumkapital 800 000 krooni ja maksimumkapital 3 200 000 krooni.

Omakapitali muutuste aruanne:

Periood	Aktsiakapital	Reservid	Elmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku omakapital
31.12.01	800 000	10 425	93 820	674 604	1 578 849
2002. aasta kasumi jaotus			674 604	-674 604	0
Eraldised reservkapitali		69 575	-69 575		0
Aruandeaasta kasum				1 058 911	1 058 911
31.12.2002	800 000	80 000	698 849	1 058 911	2 637 760

Juhatuse liige



(allkiri)

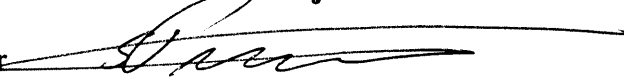
30-06-2003

Aktsiate jagunemine.

Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS aktsiakapital koosneb 800 aktsiast nimiväärtusega 1000 krooni, mis jagunevad järgnevalt:

408 aktsiat	Sulev Puusaar	isikukood 36606162776	elukoht Tartu
232 aktsiat	Tarvo Lõhmus	isikukood 36903122724	elukoht Tartu
80 aktsiat	Kaarel Sakh	isikukood 35007112741	elukoht Tartu
40 aktsiat	Valev Kaldoja	isikukood 36606272716	elukoht Tallinn
40 aktsiat	Urmas Makko	isikukood 35005242714	elukoht Tartu

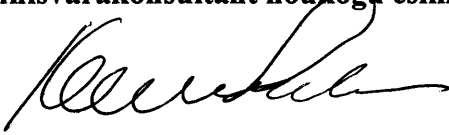
AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant juhatus:

Sulev Puusaar  (allkiri)

Valev Kaldoja  (allkiri)

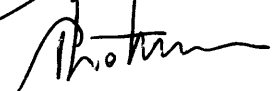
Külli Rosin */kus nimi Saks/*  (allkiri)

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant nõukogu esimees:

Kaarel Sakh  (allkiri)

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant nõukogu liikmed:

Urmas Makko  (allkiri)

Tarvo Lõhmus  (allkiri)

Juhatuse liige:



(allkiri)

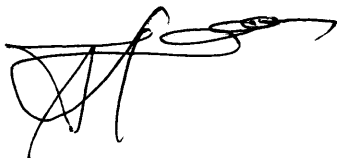
30-06-2003

Kasumi jaotamise ettepanek.

.....

1. Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS 2002. majandusaasta puhaskasum on 1 058 911 krooni.
2. Juhatus teeb ettepaneku kanda puhaskasum summas 69 575 krooni kohustusliku reservkapitali ja summas 989 336 krooni jaotamata kasumi reale.

Juhatuse liige



(allkiri)