

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Maja Kinnisvarabüroo

registrikood: 11008559

tänava/talu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51013

telefon: +372 7344888

faks: +372 7344342

e-posti aadress: tonis-kv@estpak.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tööjõukulud	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

Maja Kinnisvarabüroo OÜ omab kaubamärki Tõnisson Kinnisvara, mida kasutavad osäühingu osanikud ja teised ettevõtjad: Tõnisson AS, OÜ Tõnissoni Maa ja Metsahaldus, OÜ Tõnisson ja Partnerid ja Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS.

2011.a. juhatusele tasu ei makstud ning palgalisi töötajaid ei olnud.

Maja Kinnisvarabüroo OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevates turunišis, teostada range kontrolli firma kulutuste üle ning suunata kasum ettevõtte arendamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	821	876	2
Kokku käibevara	821	876	
Põhivara			
Immateriaalne põhivara	18 519	18 519	
Kokku põhivara	18 519	18 519	
Kokku varad	19 340	19 395	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	23	23	3
Kokku lühiajalised kohustused	23	23	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 617	16 617	5
Kokku pikaajalised kohustused	16 617	16 617	
Kokku kohustused	16 640	16 640	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 556	
Kohustuslik reservkapital	14	14	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185	271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-99	-86	
Kokku omakapital	2 700	2 755	
Kokku kohustused ja omakapital	19 340	19 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	180	192
Mitmesugused tegevuskulud	-279	-278
Ärikasum (kahjum)	-99	-86
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-99	-86
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-99	-86

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-99	-86
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-23
Kokku rahavood äritegevusest	-99	-109
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	44	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	44	0
Kokku rahavood	-55	-109
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	876	985
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55	-109
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	821	876

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	8	277	2 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-86	-86
Muutused reservides		6	-6	0
31.12.2010	2 556	14	185	2 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-99	-99
Emiteeritud osakapital	44			44
31.12.2011	2 600	14	86	2 700

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2011. aasta 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Arenguväljaminekud 5 aastat
- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat
- Firmaväärtus 5-20 aastat

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks. Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

Positiivne firmaväärtus amortiseeritakse kulusse lineaarselt omandatud äritegevuse eeldatava kasuliku eluea jooksul (maksimaalselt 20 aastat). Firmaväärtuse kasuliku eluea hindamisel arvestatakse turusituatsiooni ja eeldatavat omandatud majandusüksuse kasvupotentsiaali.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse bilansis negatiivse varana (samas bilansirühmas positiivse firmaväärtusega) ja jaotatakse amortiseerimisel kolme ossa:

- see osa negatiivsest firmaväärtusest, mis on põhjendatav juba ostuplaanis prognoositud omandatud ettevõtte kahjumitega ostujärgsetel aastatel, kajastatakse tuluna samadel perioodidel kui prognoositud kahjumid tekivad;
- järelejäänud osa, mis võrdub maksimaalselt kuni omandatud majandusüksuse amortiseeruva põhivara jääkväärtusega, kantakse tuludesse osutatud põhivara allesjäänud keskmise eluea jooksul;
- eelmisi ületav osa kajastatakse omandamisel kohe tuluna.

Maja Kinnisvarabüroo OÜ omab immateriaalse põhivarana Tõnisson Kinnisvara kaubamärki, mida kasutavad kõik neli osanikku.

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.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapol omab kas kontrolli teise osapool üle õvi olulist mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

Maja Kinnisvarabüroo OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)
- 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.

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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	753	753
Arvelduskontod	68	123
Kokku raha	821	876

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	23	23
Kokku võlad ja ettemaksed	23	23

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

2011.a. juhatusele tasu ei makstud ja palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	16 617	16 617

Aruandeperioodil ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Maja Kinnisvarabüroo (registrikood: 11008559) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI VAHAR	Juhatuse liige	28.06.2012
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	29.06.2012
TIIT LINNAMÄGI	Juhatuse liige	29.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	185
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-99
Kokku	86
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86
Kokku	86

OÜ Maja Kinnisvarabüroo juhatus teeb ettepaneku katta aruandeaasta kahjum varasemate aastate jaotamata kasumi arvel nii, et tagatud jääks Äriseadustikus nõutud omakapitali miinimum suurus.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	180	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Tõnisson Arendus	10739479	Riia 2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1098 EUR
Tõnisson Invest OÜ	12114476	Rüütli 47, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1073 EUR
OÜ Tõnisson ja Partnerid	11248980	Tallinna mnt 22, Rapla vallasisene linn, Rapla maakond, Eesti	429 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7344888
Faks	+372 7344342
E-posti aadress	tonis-kv@estpak.ee