

21.03.2007

1766 67777



Maja Kinnisvarabüroo OÜ

2006. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Riia 2

Tartu 51013

Eesti Vabariik

11008559

Äriregistri nr:

Telefon:

7 344 888

Faks:

7 344 342

E-mail:

tonis-kv@estpak.ee

Põhitegevusala:

kinnisvara tehingud, haldus

Audiitor:

Revaudi OÜ, Zoja Tshudakova

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2006-31.12.2006

21.03.2007

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	7
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha ja pangakontod	13
Lisa 3 Pikaajalised võlakohustused.....	13
Lisa 4 Omakapital	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele	16
Maja Kinnisvarabüroo OÜ Osanike nimekiri seisuga 31.12.2006. a	17

21.03.2007

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Maja Kinnisvarabüroo OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara tehingud. Maja Kinnisvarabüroo OÜ palgalisi töötajaid ei ole.

Juriidiline aadress:

Riia 2

Tartu 51013

Eesti Vabariik

Äriregistri nr:

11008559

Telefon:

7 344 888

Faks:

7 344 342

E-mail:

tonis-kv@estpak.ee

Audiitor:

Revaudi OÜ, Zoja Tshudakova

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2006-31.12.2006

Juhatuse liige



(allkiri)

21. 03. 2007

TEGEVUSARUANNE

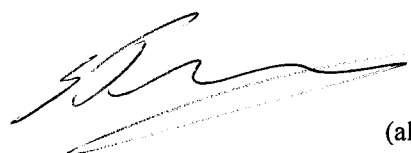
.....

Maja Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusala on kinnisvaratehingud.

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

2006.a. juhatusele tasu ei makstud.

Ettevõttel seisuga 31.12. 2006 palgalisi töötajaid ei ole.



21.03.2007

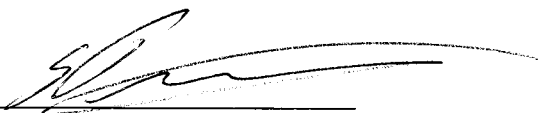
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

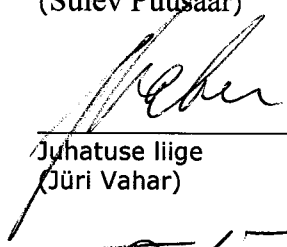
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

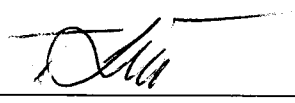
Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2006. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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. Maja Kinnisvarabüroo OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Juhatusesimees
(Sulev Puusaar)


Juhatuseliige
(Jüri Vahar)


Juhatuseliige
(Tiit Linnamägi)

Tallinn, 15. veebruar 2007

Juhatuseliige

5


(allkiri)

21.03.2007

Bilanss
(kroonides)

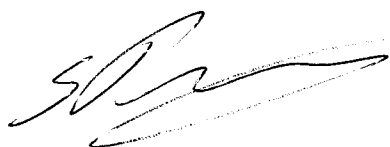
	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	13 473	12 013
Käibevara kokku		13 473	12 013
Põhivara			
Immateriaalne põhivara	1	289 757	289 757
Põhivara kokku		289 757	289 757
VARAD KOKKU		303 230	301 770
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		590	1770
Muud lühiajalised võlad		0	0
Lühiajalised kohustused kokku		590	1770
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	3	260 000	260 000
Pikaajalised kohustused kokku			
KOHUSTUSED KOKKU		260 590	261 770
Omakapital			
Osakapital	4	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 640	0
OMAKAPITAL KOKKU		42 640	40 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		303 230	301 770



21.03.2007

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
(kroonides)

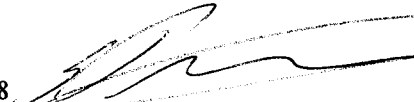
	Lisa nr	2006	2005
Realiseerimise netokäive		10 500	0
Muud äritulud		0	7 751
Muud tegevuskulud		7 870	7 758
Äriksulud kokku		7 870	7 758
Äriksasum (-kahjum)		2 640	-7
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		0	7
Finantstulud ja -kulud kokku		0	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		2 640	0



21.03.2007

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum/kahjum		2 640	-7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 180	1770
Kokku rahavood äritegevusest		1 460	1763
Rahavood investeerimistegevusest			
Immateriaalse põhivara soetus		0	-89758
Kokku rahavood investeerimistegevusest		0	-89758
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud intressid		0	7
Saadud laenud		0	5900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	5907
Rahavood kokku		1 460	-82 088
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	12 013	94 101
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 460	-82 088
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	13 473	12 013

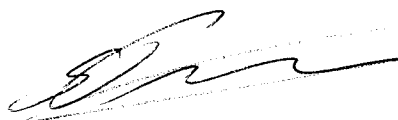

(allkiri)

21.03.2007

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa-kapital	Kohus- tuslik reserv - kapita l	Jaota- mata kasum / kahju m	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000			40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0		0
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000			40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	2 640	2 640
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000		2 640	42 640

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 4.



21.03.2007

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2006. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

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.

C. Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses,

21.03.2007

mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeinguobjekti 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 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.

D. 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.

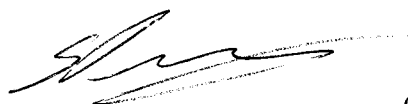
Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

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 koheselt tuluna.

Maja Kinnisvarabüroo OÜ omab immateriaalse põhivarana Tõnisson Kinnisvara kaubamärki, mida kasutavak kõik kolm osanikku.



21.03.2007

E. 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.

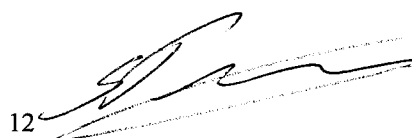
F. Tulude arvestus

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.

G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



21.03.2007

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas	11 781	11 781
Pangakontod	1 692	232
Raha ja pangakontod kokku	13 473	12 013

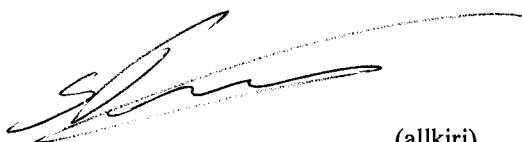
Lisa 3 Pikaajalised võlakohustused

	Saldo 31.12.2006	1-5 aasta jooksul
Pikaajalised võlakohustused	260 000	260 000
Kokku	260 000	260 000

Kõik pikaajalised võlad on võlad emaettevõttele.
Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides

Lisa 4 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
	2 osa	2 osa
	iga 13200	iga 13200
Osade nimiväärtus (kroonides)	1 osa 13600	1 osa 13600



21.03.2007

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

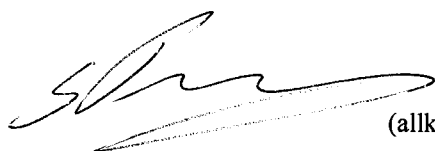
Vastavalt seadusandlusele puudub audiitorkontrolli kohustus.



21.03.2007

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Maja Kinnisvarabüroo OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku 2006. aasta puhaskasumit mitte jaotada ning kanda puhaskasum summas 2640 krooni jaotamata kasumi reale.

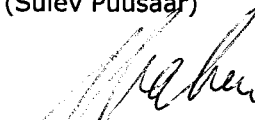


21.03.2007

Juhatuse allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 15. veebruaril 2007
otsusega, allkirjastamine 15. veebruaril 2007:



Juhatuse esimees
(Sulev Puusaar)

Juhatuse liige
(Jüri Vahar)

Juhatuse liige
(Tiit Linnamägi)

21.03.2007

Maja Kinnisvarabüroo OÜ Osanike nimekiri seisuga 31.12.2006. a

Osaniku nimi	Osaniku aadress	Osaniku isikukood/ registrikood	Osakute nimiväärtus
Tõnisson AS	Pärnu	10120484	13 200
Tõnissoni Maa ja Metsahaldus OÜ	Tallinn	10591737	13 200
Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS	Tartu	10638376	13 600

