

## Maja Kinnisvarabüroo OÜ

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

10. 06. 2008

150 82394  
.....

### 2007. 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

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2007-31.12.2007

clj

**Sisukord**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                               | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                 | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                             | 4  |
| Bilanss.....                                                                       | 5  |
| Kasumiaruanne [SKEEM 1] .....                                                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist] .....                                  | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....                                                  | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                           | 9  |
| Lisa 1    Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted... | 9  |
| Lisa 2    Raha ja pangakontod.....                                                 | 12 |
| Lisa 3    Pikaajalised võlakohustused.....                                         | 12 |
| Lisa 4    Omakapital .....                                                         | 12 |
| Lisa 5    Müügitulu (kroonides) .....                                              | 12 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                                      | 13 |
| Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele .....                           | 14 |
| Maja Kinnisvarabüroo OÜ Osanike nimekiri seisuga 31.12.2007. a .....               | 15 |

## TEGEVUSARUANNE

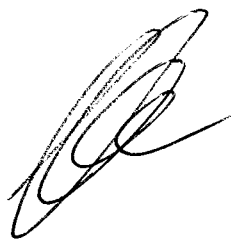
Maja Kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusala on kinnisvaratehingud.

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

2007.a. juhatusele tasu ei makstud.

Ettevõttel seisuga 31.12. 2007 palgalisi töötajaid ei ole.

Juhatuse liige



3



(allkiri)

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

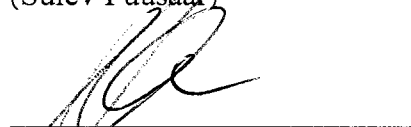
### Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 12 toodud Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2007. 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 ettevõte.

  
Juhatuse esimees  
(Sulev Puusaar)

  
Juhatuse liige  
(Jüri Vahar)

  
Juhatuse liige  
(Tiit Linnamägi)

Tallinn, 15. veebruar 2008

Juhatuse liige

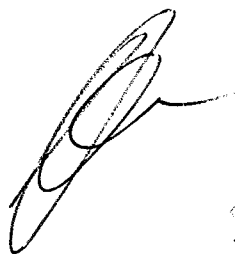
4

 (alkiri)

**Bilanss**  
( kroonides)

|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                   | 2              | 12 245            | 13 473            |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>12 245</b>     | <b>13 473</b>     |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                   |
| Immateriaalne põhivara                | 1              | 289 757           | 289 757           |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>289 757</b>    | <b>289 757</b>    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>302 002</b>    | <b>303 230</b>    |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                     |                | 590               | 590               |
| Muud lühiajalised võlad               |                | 0                 | 0                 |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>590</b>        | <b>590</b>        |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Pikaajalised võlakohustused           | 3              | 260 000           | 260 000           |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |                |                   |                   |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>260 590</b>    | <b>260 590</b>    |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                   |
| Osakapital                            | 4              | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |                | 132               | 0                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |                | 2 508             | 0                 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                | -1 228            | 2 640             |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                | <b>41 412</b>     | <b>42 640</b>     |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>302 002</b>    | <b>303 230</b>    |

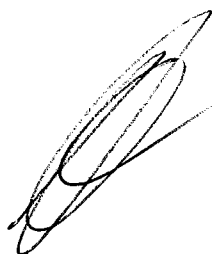
Juhatusel liige



**Kasumiaruanne [SKEEM 1]**  
( kroonides)

|                                          | <b>Lisa nr</b> | <b>2007</b>   | <b>2006</b>  |
|------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|
| Realiseerimise netokäive                 |                | 6 000         | 10 500       |
| Muud tegevuskulud                        |                | 7 228         | 7 870        |
| <b>Ärikskulud kokku</b>                  |                | <b>7 228</b>  | <b>7 870</b> |
| <b>Äriksasum (-kahjum)</b>               |                | <b>-1 228</b> | <b>2 640</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>            |                |               |              |
| Muud finantstulud ja -kulud              |                | 0             | 0            |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>      |                | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b> |                | <b>-1 228</b> | <b>2 640</b> |

Juhatusel liige



6

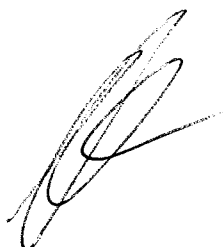


(allkiri)

**Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]**  
( kroonides)

|                                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>2007</b>   | <b>2006</b>   |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |               |               |
| Ärikasum/kahjum                                       |                | -1 228        | 2 640         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                | 0             | -1 180        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                | <b>-1 228</b> | <b>1 460</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |               |               |
| Immateriaalse põhivara soetus                         |                | 0             | 0             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |               |               |
| Saadud intressid                                      |                | 0             | 0             |
| Saadud laenud                                         |                | 0             | 0             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |                | <b>-1 228</b> | <b>1 460</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 2              | <b>13 473</b> | <b>12 013</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                | <b>-1 228</b> | <b>1 460</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 2              | <b>12 245</b> | <b>13 473</b> |

Juhatusel liige



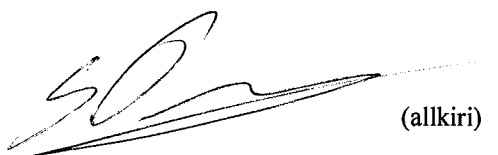
(allkiri)

**Omakapitali muutuste aruanne**  
( kroonides)

|                                 | Osa-kapital   | Kohus-<br>-tuslik<br>reserv<br>-<br>kapita<br>l | Jaota-<br>mata<br>kasum<br>/<br>kahju<br>m | Kokku         |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b> | <b>40 000</b> |                                                 |                                            | <b>40 000</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum      | 0             | 0                                               |                                            | <b>2 640</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b> | <b>132</b>                                      | <b>2 508</b>                               | <b>42 640</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum      | 0             | 0                                               | -1 228                                     | <b>-1 228</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>132</b>                                      | <b>1 280</b>                               | <b>41 412</b> |

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

Juhatus liige

(allkiri)

## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2007. 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).

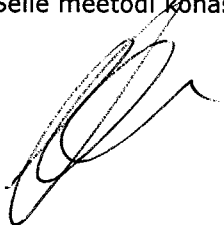
Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

#### **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 õiglases väärtuses 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,



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.

#### 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 akumulieeritud 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 kasutavad kõik neli osanikku.



## 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

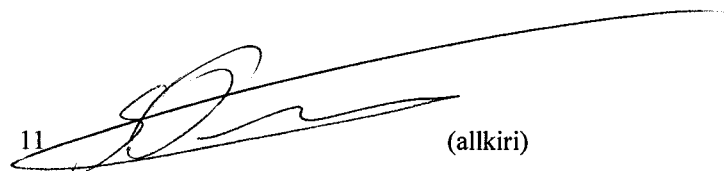
## F. Tulude arvestus

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 suurus 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.



(allkiri)

## Lisa 2 Raha ja pangakontod

|                                  | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sularaha kassas                  | 11 781            | 11 781            |
| Pangakontod                      | 464               | 1 692             |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>12 245</b>     | <b>13 473</b>     |

## Lisa 3 Pikaajalised võlakohustused

|                                | <b>Saldo<br/>31.12.2007</b> | <b>Saldo<br/>31.12.2006</b> | <b>1-5 aasta<br/>jooksul</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Pikaajalised<br>võlakohustused | 260 000                     | 260 000                     | 260 000                      |
| <b>Kokku</b>                   | <b>260 000</b>              | <b>260 000</b>              | <b>260 000</b>               |

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

## Lisa 4 Omakapital

|                               | <b>31.12.2007</b> | <b>31.12.2006</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Osakapital ( kroonides)       | 40 000            | 40 000            |
| Osade arv (tk)                | 4                 | 3                 |
|                               | 2 osa             |                   |
|                               | iga 6600          | 2 osa             |
|                               | 1 osa 13600       | iga 13200         |
| Osade nimiväärtus (kroonides) | 1 osa 13200       | 1 osa 13600       |

## Lisa 5 Müügitulu (kroonides)

Müük on toimunud Eesti Vabariigis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

|                        | <b>2007</b> | <b>2006</b>   |
|------------------------|-------------|---------------|
| Tulud teenuste müügist | 6000        | 10 500        |
| <b>Kokku</b>           | <b>6000</b> | <b>10 500</b> |



## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

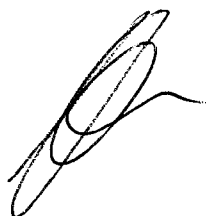
Maja Kinnisvarabüroo OÜ vaba omakapital on 31. detsembril 2007 järgmine (kroonides):

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum    | 2 508.-  |
| Kahjum aruandeaasta majandustegevusest | -1 228.- |
| Kokku jaotamata kasum                  | 1 280.-  |

Maja Kinnisvarabüroo OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku:

1. 2007. aasta puhaskahjumit katta eelmist aastate kasumi arvel.
2. Järele jääv vaba omakapital summas 1 280 krooni jätta jaotamata.

Juhatus liige



13



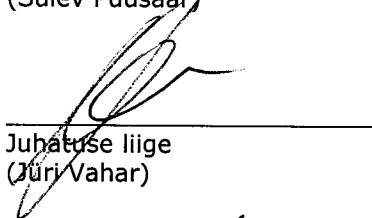
(allkiri)

**Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele**

Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 16. märtsil 2008  
otsusega, allkirjastamine 16. märtsil 2008:



Juhatuse esimees  
(Sulev Puusaar)



Juhatuse liige  
(Jüri Vahar)



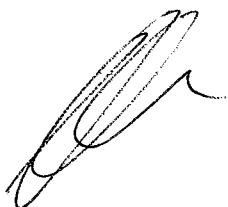
Juhatuse liige  
(Tiit Linnamägi)



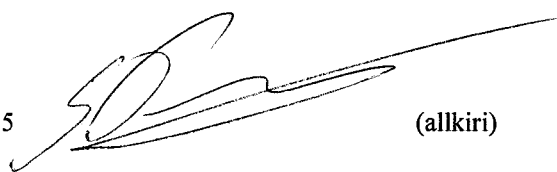
**Maja Kinnisvarabüroo OÜ Osanike nimekiri seisuga 31.12.2007. a**

| Osaniku nimi                           | Osaniku aadress | Osaniku isikukood/<br>registrikood | Osakute nimiväärtus |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------------|---------------------|
| Tõnisson AS                            | Pärnu           | 10120484                           | 13 200              |
| OÜ Tõnissoni Maa ja<br>Metsahaldus     | Tallinn         | 10591737                           | 6 600               |
| Tõnisson<br>Kinnisvarakonsultant<br>AS | Tartu           | 10638376                           | 13 600              |
| OÜ Tõnisson ja<br>Partnerid            | Rapla           | 11248980                           | 6 600               |

Juhatuse liige



15



(allkiri)