

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant

registrikood: 10638376

tänava/talu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 7344888

faks: +372 7344342

e-posti aadress: info@nbc.ee

veebilehe aadress: www.tonisson.ee/tartu

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Muud nõuded	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus, kinnisvara-haldus ning kinnisvaraalased konsultatsioonid. Seoses kinnisvaraturu surutisega on ettevõtte tegevusmahud oluliselt vähenenud.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant puhaskahjumiks kujunes 20485 eurot, kahanes aastaga 164%.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant peamised finantssuhtarvud:

	2012.a.	2011.a.
Müügitulu eurodes	212 473	399 462
Müügitulu kasv (%)	-47	-9
Puhaskasum (kahjum) eurodes	-20 485	31758
Puhaskasumi kasv (%)	-164,50	-15,40
Puhasrentaablus (%)	-9,64	7,95
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,56	0,07
ROA (%)	-1,93	2,91
ROE (%)	-2,23	3,38

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $[(\text{müügitulu } 2012 - \text{müügitulu } 2011) / \text{müügitulu } 2011] \times 100$

Puhaskasumi kasv (%) = $[(\text{puhaskasum } 2012 - \text{puhaskasum } 2011) / \text{puhaskasum } 2011] \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $[(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100]$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = $[(\text{puhaskasum} / \text{varad}) \times 100]$

ROE (%) = $[(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) \times 100]$

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant juhatuse liikmete arv on 3 ja nõukogu liikmete arv on 4.

Ettevõtte juhatuse liikmetele arvestati 2012.a. tasu 7172 eurot.

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on omatavate kinnisvarainvesteeringute järkjärguline arendamine.

Arvestades ettevõtte majandustulemusi ja lähiaastate perspektiive tegi juhatus aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kujundada ettevõtte ümber aktsiaseltsist osahinguks, mis viimase poolt ka heaks kiideti. Vastavad juriidilised toimingud otsustati teostada koos majandusaastaruande kinnitamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 770	3 163	2
Nõuded ja ettemaksed	14 845	5 287	3
Kokku käibevara	34 615	8 450	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 605	1 659	6
Nõuded ja ettemaksed	18 772	43 772	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 005 707	1 038 425	10
Kokku põhivara	1 026 084	1 083 856	
Kokku varad	1 060 699	1 092 306	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 376	100 164	11
Võlad ja ettemaksed	17 454	21 466	12
Kokku lühiajalised kohustused	21 830	121 630	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	118 826	30 148	11
Kokku pikaajalised kohustused	118 826	30 148	
Kokku kohustused	140 656	151 778	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	51 120	51 120	
Kohustuslik reservkapital	5 112	5 112	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	884 296	852 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 485	31 758	
Kokku omakapital	920 043	940 528	
Kokku kohustused ja omakapital	1 060 699	1 092 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	212 473	399 462	15
Muud äritulud	60	206	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-115 468	-176 760	
Mitmesugused tegevuskulud	-82 277	-89 121	
Tööjõukulud	-30 697	-43 678	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-1 283	
Muud ärikulud	-1 516	-32 457	17
Ärikasum (kahjum)	-17 425	56 369	
Finantstulud ja -kulud	-3 060	-24 611	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 485	31 758	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 485	31 758	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-17 425	56 369	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	1 283	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	5 000	-105 884	
Muud korrigeerimised	0	1 025	
Kokku korrigeerimised	5 000	-103 576	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 558	-224	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 012	-2 569	
Makstud intressid	-3 006	-12 581	
Kokku rahavood äritegevusest	-29 001	-62 581	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-62 282	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	67 675	253 950	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-15	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	884	
Antud laenud	0	-449	
Antud laenude tagasimaksed	0	3 381	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 393	257 749	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	129 440	59 356	
Saadud laenude tagasimaksed	-89 225	-257 392	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	16	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	40 215	-198 020	
Kokku rahavood	16 607	-2 852	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 163	6 015	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 607	-2 852	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 770	3 163	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	51 129	5 113	1 610 716	1 666 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	31 758	31 758
Emiteeritud aktiikapital	16	0	0	16
Muud muutused omakapitalis	-25	-1	-758 178	-758 204
31.12.2011	51 120	5 112	884 296	940 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-20 485	-20 485
31.12.2012	51 120	5 112	863 811	920 043

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

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.

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 ettemaksud

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.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, 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"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) 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.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapol omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste otsustele. AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant käsitleb seotud osapooltena:

Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud)

Tütar ja sidusettevõtted Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütar ettevõtted)

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanike (välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalust avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele) 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. [Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.] Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	201	44
Arvelduskontod	19 569	3 119
Kokku raha	19 770	3 163

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 390	2 390	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	13 011	13 011	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 621	-10 621	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 535	11 535	0	0	5
Muud nõuded	19 692	920	18 772	0	9
Laenunõuded	19 692	920	18 772	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 617	14 845	18 772		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 480	3 480	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	16 493	16 493	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-13 013	-13 013	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	546	546	0	0	5
Muud nõuded	45 033	1 261	43 772	0	9
Laenunõuded	45 033	1 261	43 772	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 059	5 287	43 772		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	13 011	16 493
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 622	-13 013
Kokku nõuded ostjate vastu	2 389	3 480

	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-13 013	-12 813
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 391	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-200
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-10 622	-13 013

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7 270	0	545	0
Üksikisiku tulumaks	0	227	0	499
Sotsiaalmaks	0	565	0	1 102
Kohustuslik kogumispension	0	23	0	32
Töötuskindlustusmaksed	0	60	0	119
Intress	0	2	0	0
Ettemaksukonto jääk	4 265		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 535	877	546	1 752

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 477	1 531	7
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	128	128	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 605	1 659	

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10591737	Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara tehingud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Tõnissoni Maa- ja Metsahaldus OÜ	1 531		-54	1 477
Kokku	1 531		-54	1 477

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
Muud	128	128
31.12.2011	128	128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	128	128
31.12.2012	128	128
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	128	128

Muude pikaajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud Tõnisson Arendus OÜ osakud. Osaluse suurus on 5%.

Lisa 9 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	19 692	920	18 772	0
Kokku muud nõuded	19 692	920	18 772	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	45 033	1 261	43 772	0
Kokku muud nõuded	45 033	1 261	43 772	0

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 954 697
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-758 204
Müügid	-158 068
31.12.2011	1 038 425
Ostud ja parendused	62 282
Müügid	-95 000
31.12.2012	1 005 707

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 880	85 937
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 784	-12 095
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	90 000	263 950

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Tõnisson Arendus OÜ	96 837	0	96 837		12	EUR	20.04.2014
AS SEB Pank 2011012217	26 365	4 376	21 989		Euribor +2,4	EUR	02.01.2019
Pikaajalised laenud kokku	123 202	4 376	118 826				
Laenukohustused kokku	123 202	4 376	118 826				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank 2005026274	75 336	75 336			Euribor +2,75	EUR	20.10.2012
Omanikulaen	9 393	9 393			0	EUR	-
Tõnisson Arendus OÜ	15 435	15 435			12	EUR	26.10.2012
Lühiajalised laenud kokku	100 164	100 164					
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank 2011012217	30 148	0	30 148		Euribor +2,4	EUR	02.01.2019
Pikaajalised laenud kokku	30 148	0	30 148				
Laenukohustused kokku	130 312	100 164	30 148				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	749 282	782 000
Kokku	749 282	782 000

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 741	8 741	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 502	3 502	0	0	13
Maksuvõlad	877	877	0	0	5
Muud võlad	3 011	3 011	0	0	
Intressivõlad	3 011	3 011	0	0	
Saadud ettemaksed	1 323	1 323	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 454	17 454	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 422	10 422	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 888	3 888	0	0	13
Maksuvõlad	1 752	1 752	0	0	5
Muud võlad	3 011	3 011	0	0	
Intressivõlad	3 011	3 011	0	0	
Saadud ettemaksed	2 393	2 393	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 466	21 466	0	0	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad töövõtjatele	2 502	2 287
Puhkusereserv	1 000	1 601
Kokku võlad töövõtjatele	3 502	3 888

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	682 411	698 594
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	181 400	185 702
Kokku tingimuslikud kohustused	863 811	884 296

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	212 473	399 462
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	212 473	399 462
Kokku müügitulu	212 473	399 462
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara müük	90 000	263 950
Hoonete ja üürimajade haldus	70 880	85 937
Kinnisvarabüroode tegevus	51 593	49 575
Kokku müügitulu	212 473	399 462

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	22 662	31 504
Sotsiaalmaksud	8 035	12 174
Kokku tööjõukulud	30 697	43 678
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	8

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 516	-32 457
Kokku muud ärikulud	-1 516	-32 457

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-7 210
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-54	160
Intressikulud	-3 006	-15 592
Intressikulu laenudelt	-3 006	-15 592
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 969
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 060	-24 611

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	12 366	0	12 366	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	920	0	1 269	9 393
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 406	96 837	31 406	15 435

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	90 000	130 211	48 810
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 980	0	0	0
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48 000	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	7 172	8 624

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2013

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	12.06.2013
URMAS MAKKO	Juhatuse liige	12.06.2013
VALEV KALDOJA	Juhatuse liige	12.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

AT Audiko OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 134

Raua 2-27, 50104 Tartu

13.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (registrikood: 10638376) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	13.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	884 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 485
Kokku	863 811
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	863 811
Kokku	863 811

AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant juhatus teeb ettepaneku 2012. aasta puhaskasumit mitte jaotada ning 2012. aasta kasum kanda jaotamata kasumi reale.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	90000	42.36%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	70880	33.36%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	51593	24.28%	Ei

Sidevahendid

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