

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Tõnisson Arendus

registrikood: 10739479

tänavatalu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Tõnisson Arendus OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara tehingud.

Järgmisel aastal on kavas majandus tegevust jätkata.

Tõnisson Arendus OÜ 2012. aastal palgalisi töötajaid ei olnud, juhatusel tasu ei makstud.

Tõnisson Arendus 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	133 737	7	2
Nõuded ja ettemaksed	100 473	17 302	3
Kokku käibevara	234 210	17 309	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	26 663	26 663	
Kinnisvarainvesteeringud	0	48 000	5
Materiaalne põhivara	290	1 218	
Kokku põhivara	26 953	75 881	
Kokku varad	261 163	93 190	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	189 470	47 113	6
Võlad ja ettemaksed	0	2	
Kokku lühiajalised kohustused	189 470	47 115	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	884	27 149	6
Kokku pikaajalised kohustused	884	27 149	
Kokku kohustused	190 354	74 264	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 066	6 880	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 883	9 186	
Kokku omakapital	70 809	18 926	
Kokku kohustused ja omakapital	261 163	93 190	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	193 980	9 734
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 547	-2 496
Mitmesugused tegevuskulud	-629	-138
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-928	-928
Muud ärikulud	0	-3
Ärikasum (kahjum)	51 876	6 169
Finantstulud ja -kulud	7	3 017
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 883	9 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 883	9 186

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	51 876	6 169
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	928	929
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-54 000	0
Kokku korrigeerimised	-53 072	929
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	659	-19
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2	-81
Laekunud intressid	7	6
Kokku rahavood äritegevusest	-532	7 004
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-90 000	-48 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	192 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 098
Antud laenud	-83 830	-14 272
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18 170	-63 370
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	116 092	44 543
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	43
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	116 092	44 586
Kokku rahavood	133 730	-11 780
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	11 787
Raha ja raha ekvivalentide muutus	133 730	-11 780
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	133 737	7

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	63	7 078	9 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	9 186	9 186
Emiteeritud osakapital	44	0	0	44
Muutused reservides	0	197	-197	0
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2011	2 600	260	16 066	18 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	51 883	51 883
31.12.2012	2 600	260	67 949	70 809

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tõnisson Arendus OÜ 2012. 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.

2012 aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

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

Tütär- 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 ettemaksed

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 väärtusel [soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest]

[Õiglase väärtuse meetodil kajastades:

..., mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).]

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. Materiaalsetpõhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 kulusse.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised

20-30 aastat

Tootmisseadmed

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 otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil 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.

Seotud osapooled

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

Tõnisson Arendus 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 äriliste 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. [Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi.] 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. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	133 737	7
Kokku raha	133 737	7

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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	625	625	0	0	4
Muud nõuded	99 848	99 848	0	0	
Laenunõuded	96 837	96 837	0	0	
Intressinõuded	3 011	3 011	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 473	100 473	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19	0	0	4
Muud nõuded	17 283	17 283	0	0	
Laenunõuded	14 272	14 272	0	0	
Intressinõuded	3 011	3 011	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 302	17 302	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	71	0	19	0
Intress	0	0	0	2
Ettemaksukonto jääk	554			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	625	0	19	2

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
Ostud ja parendused	48 000	48 000
31.12.2011		
Soetusmaksumus	48 000	48 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	48 000	48 000
Ostud ja parendused	90 000	90 000
Müügid	-138 000	-138 000
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	192 000	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	189 470	189 470		
Lühiajalised laenud kokku	189 470	189 470		
Pikaajalised laenud				
Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS	884	0	884	
Pikaajalised laenud kokku	884	0	884	
Laenukohustused kokku	190 354	189 470	884	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	47 113	47 113		
Lühiajalised laenud kokku	47 113	47 113		
Pikaajalised laenud				
Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS	27 149	0	27 149	
Pikaajalised laenud kokku	27 149	0	27 149	
Laenukohustused kokku	74 262	47 113	27 149	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Tõnisson Arendus aruandeperioodil palgalisi töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	27 149
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 848	131 354	0	39 113

2012	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 848	92 241

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

OÜ Tõnisson Arendus (registrikood: 10739479) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	25.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 883
Kokku	67 949
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 949
Kokku	67 949

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	192000	98.98%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant	10638376	Riia 2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	130 EUR
Urmas Makko	35005242714	Pikk 98-39, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	130 EUR
Tarvo Lõhmus	36903122724		936 EUR
Sulev Puusaar	36606162776	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1404 EUR

Sidevahendid

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