

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Nõuded ja ettemaksed	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 osaühingu osanikud ja teised ettevõtjad: OÜ Tõnisson Invest, OÜ Tõnissoni Maa ja Metsahaldus, OÜ Tõnisson ja Partnerid ja Tõnisson Kinnisvarakonsultant AS.

2013.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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	753	807	
Nõuded ja ettemaksed	30	0	2
Kokku käibevara	783	807	
Põhivara			
Immateriaalne põhivara	18 519	18 519	
Kokku põhivara	18 519	18 519	
Kokku varad	19 302	19 326	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	46	3
Kokku lühiajalised kohustused	0	46	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 617	16 617	
Kokku pikaajalised kohustused	16 617	16 617	
Kokku kohustused	16 617	16 663	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	14	14	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49	86	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22	-37	
Kokku omakapital	2 685	2 663	
Kokku kohustused ja omakapital	19 302	19 326	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	300	240
Mitmesugused tegevuskulud	-278	-277
Kokku ärikasum (-kahjum)	22	-37
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22	-37
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22	-37

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	22	-37
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-46	23
Kokku rahavood äritegevusest	-54	-14
Kokku rahavood	-54	-14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	807	821
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-54	-14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	753	807

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 600	14	86	2 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-37	-37
31.12.2012	2 600	14	49	2 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	22	22
31.12.2013	2 600	14	71	2 685

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maja Kinnisvarabüroo OÜ 2013. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

2013. 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.

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 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 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 koolituskulud 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.

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.

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.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	30	30	0	0
Muud makstud ettemaksed	30	30	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	30	30	0	0
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	0	0	0	0
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	0

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	0	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	46	46	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	46	46	0	0

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

2013.a. juhatusele tasu ei makstud ja palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 617	16 617

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2014

OÜ Maja Kinnisvarabüroo (registrikood: 11008559) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT LINNAMÄGI	Juhatuse liige	06.06.2014
JÜRI VAHAR	Juhatuse liige	10.06.2014
SULEV PUUSAAR	Juhatuse liige	19.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22
Kokku	71
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	71
Kokku	71

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	300	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Tõnisson ja Partnerid	11248980	Tallinna mnt 22, Rapla vallasisene linn, Rapla maakond, Eesti	429 EUR
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

Sidevahendid

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