

2011. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ POINT KINNISVARA

registrikood: 10852773

tänava/talu nimi, Kastani 54

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50410

telefon: +372 424440, +372 5658028

faks: +372 424440

e-posti aadress: erx@1x1.ee

veebilehe aadress: <http://ee.1x1.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalne põhivara	12
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Point Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara ost, müük, vahendamine, rentimine, üürimine, hooldus ning konsultatsioonide andmine eelpool loetud tegevusaladel.

OÜ Point Kinnisvara 2011.a müügitulu oli 6 177 eurot ning majandusaasta lõppes 1 770 eurose kasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenesid ettevõtte müügitulud 2 650 euro võrra ning puhaskasum suurenes 1 975 euro võrra. 2011. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2011. a OÜ-l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2011. a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2012.a müügituluks on prognoositud 7 000 eurot ning puhaskasumiks 2 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuse liige

Tartu, 29. mai 2012.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 832	18 255	2
Nõuded ja ettemaksed	716	771	3
Varud	61 015	0	6
Kokku käibevara	72 563	19 026	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	13 026	9 631	3
Kinnisvarainvesteeringud	59 745	59 745	8
Materiaalne põhivara	0	243	9
Kokku põhivara	72 771	69 619	
Kokku varad	145 334	88 645	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	83 452	28 961	10
Võlad ja ettemaksed	804	376	11
Kokku lühiajalised kohustused	84 256	29 337	
Kokku kohustused	84 256	29 337	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	12
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 356	56 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 770	-205	
Kokku omakapital	61 078	59 308	
Kokku kohustused ja omakapital	145 334	88 645	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	6 177	3 527	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 529	-1 598	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-243	-417	9
Muud ärikulud	-8	-14	
Ärikasum (kahjum)	4 397	1 498	
Finantstulud ja -kulud	-2 627	-1 703	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 770	-205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 770	-205	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 397	1 498	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	243	417	9
Kokku korrigeerimised	243	417	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	55	-588	3
Varude muutus	-61 015	0	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	428	64	11
Laekunud intressid	0	352	17
Kokku rahavood äritegevusest	-55 892	1 743	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-5 265	-5 202	5
Antud laenude tagasimaksed	1 870	4 474	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 395	-728	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	62 720	3 963	10
Saadud laenude tagasimaksed	-8 229	-1 940	10
Makstud intressid	-2 627	-2 048	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	51 864	-25	
Kokku rahavood	-7 423	990	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 255	17 272	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 423	990	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-7	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 832	18 255	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	268	56 561	59 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-205	-205
31.12.2010	2 684	268	56 356	59 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 770	1 770
31.12.2011	2 684	268	58 126	61 078

OÜ Point Kinnisvara osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 1 342 eurot üks osa. Vastavalt OÜ Point Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Point Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Point Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar-ettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 95 eurot. Varad, mille soetusmaksumus on alla 95 euro kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 95 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Ettevõtte kohustused jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

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 netodividendina väljamakstud summalt. 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ Point Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamise seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele.

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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	10 444	17 259
Arvelduskontod	388	996
Kokku raha	10 832	18 255

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	674	748	
Ostjatelt laekumata arved	674	748	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42	23	4
Muud nõuded	13 026	9 631	5
Laenunõuded	13 026	9 631	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 742	10 402	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	42	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42	23

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	13 026	13 026	0	0
Kokku muud nõuded	13 026	13 026	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	9 631	9 631	0	0
Kokku muud nõuded	9 631	9 631	0	0

31.12.2011.a

Intressimäär- 5,0 %

Tagasimakse tähtaeg- 31.12.2012.a

Alusvaluuta- EUR

31.12.2010.a

Intressimäär- 5,0 %

Tagasimakse tähtaeg- 31.12.2011.a

Alusvaluuta- EEK

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	61 015	0
Kokku varud	61 015	0

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11232363	Reit Vara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2011
Reit Vara OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Kokku	0	0	0	0	0	0	0

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	59 745
31.12.2010	59 745
31.12.2011	59 745

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 177	3 527
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	966	790

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-5 423	-5 423
Jääkmaksumus	660	660
Amortisatsioonikulu	-417	-417
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-5 840	-5 840
Jääkmaksumus	243	243
Amortisatsioonikulu	-243	-243
31.12.2011		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	81 802	81 802			7,25 %	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	81 802	81 802					
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajaline laen	1 650	1 650			5,0 %	EUR	31.12.2012
Lühiajalised võlakirjad kokku	1 650	1 650					
Laenukohustused kokku	83 452	83 452	0	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	24 998	24 998			7,25 %	EEK	11.10.2011
Lühiajalised laenud kokku	24 998	24 998					
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajaline laen	3 963	3 963			5,0 %	EEK	31.12.2011
Lühiajalised võlakirjad kokku	3 963	3 963					
Laenukohustused kokku	28 961	28 961	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	31 956	31 956
Kokku	31 956	31 956

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	246	88
Saadud ettemaksed	558	288
Kokku võlad ja ettemaksed	804	376

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
OÜ Point Kinnisvara osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 1 342 eurot üks osa.		

Vastavalt OÜ Point Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 2 500 eurot ja maksimaalseks suuruseks 10 000 eurot.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	15 451	14 981
Kokku tingimuslikud kohustused	15 451	14 981

Ettevõtte tingimusliku kohustusena on arvestatud ettevõtte maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 177	3 527
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 177	3 527
Kokku müügitulu	6 177	3 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6 177	3 527
Kokku müügitulu	6 177	3 527

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	966	790
Elektrienergia	966	790
Riiklikud ja kohalikud maksud	26	29
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	383
Sidekulud	0	44
Halduskulud	10	0
Remondikulud	0	34
Ostetud teenused	483	250
Reklaam	0	24
Muud	44	44
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 529	1 598

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

2011.a Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

2010.a Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	0	352
Intressitulu laenudelt	0	352
Intressikulud	-2 627	-2 048
Intressikulu laenudelt	-2 627	-2 048
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-7
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 627	-1 703

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	13 026	0	9 631	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 650	0	3 963

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	60 716	0	0	0

2011.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2010.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKKI JÜRGENSON	Juhatuse liige	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 770
Kokku	58 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 126
Kokku	58 126

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 770
Kokku	58 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 126
Kokku	58 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6177	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Vask	37802032741		1342 EUR
Erkki Jürgenson	37802156519		1342 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 424440
Faks	+372 424440
Mobiiltelefon	+372 5658028
E-posti aadress	erx@1x1.ee
Veebilehe aadress	http://ee.1x1.ee/