

27.02.2006

1666 57075

clg

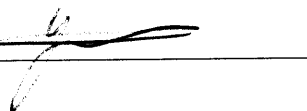
OÜ POINT KINNISVARA

2005.a majandusaasta aruanne

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

Ärinimi:	OÜ Point Kinnisvara
Juriidiline aadress:	Kastani 54 50410 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10852773
Majandusaasta algus:	01.01.2005
Majandusaasta lõpp:	31.12.2005
Juhatus:	Erkki Jürgenson, juhatuse liige Toomas Vask, juhatuse liige
Tegevjuht:	Erkki Jürgenson
Telefon:	56 580 28
Koduleht:	www.pointkinnisvara.ee
E-mail:	info@pointkinnisvara.ee
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri

Juhatuses liige:

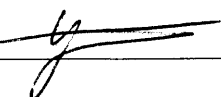


TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27.02.2006

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2 Maksud	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 5 Kapitalirent	12
Lisa 6 Müügitulud	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8 Muud tegevuskulud	13
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2004. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16



27.02.2006

TEGEVUSARUANNE

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

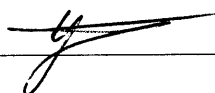
2005. aastal OÜ-l Point Kinnisvara müügitulusid ei olnud ning seoses sellega lõpetas ettevõtte majandusaasta 69 933 krooni suuruse kahjumiga. 2005. aastal jagati Kastani 54 hoone kolmeks mõtteliseks osaks, kuhu ehitatakse müügiks kaks korterit ning kolmas osa jääb omale büroopinnaks. 2005. aastal investeeriti korterite ehitusse 133 260 krooni.

2005.a oli OÜ Point Kinnisvaral üks töötajaid kelle palgakulu oli kokku 18 900 krooni.

2005.a kuulud OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget kellele töötasu ei makstud.

2006. aastal on eesmärgiks saada valmis mõlemad ehitatavad korterid ning need maha müüa. Korterite müügist saadud raha planeeritakse investeerida uutesse kinnisvaraprojektidesse.


Etiki Jürgenson
Juhatuse liige



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

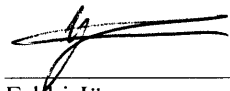
27.02.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud OÜ Point Kinnisvara 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Point Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ning rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, 27. veebruarini 2006.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Point Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.



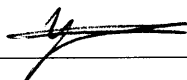
Erkki Jürgenson
Juhatuse liige



Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 27. veebruar 2006.a

Juhatuse liige:



27.02.2006

Bilanss

Kroonides

VARAD

31.12.2005 31.12.2004 Lisa nr

Käibevara

Raha ja pangakontod

10 511

9 125

Nõuded ja ettemaksud

Ettemaksed teenuste eest

0

2 584

Käibevara kokku**10 511****11 709****Põhivara**

Materiaalne põhivara

3

Ehitised

182 191

188 043

Muu materiaalne põhivara

10 485

21 006

Lõpetamata ehitised ja ettemaksed

133 260

0

Kokku

325 936

209 049

Põhivara kokku**325 936****209 049****VARAD KOKKU****336 447****220 758****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused

Lühiajalised laenud ja võlakirjad

230 000

15 000

4

Pikaajaliste laenukohustuste lühiajaline osa

28 016

39 509

5

Kokku

258 016

54 509

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele

2 945

975

Võlad töövõtjatele

5 005

0

Maksuvõlad

3 161

0

2

Kokku

11 111

975

Lühiajalised kohustused kokku**269 127****55 484****Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised laenukohustused

Laenude, võlakirjade ja kapitalirendi kohustused

0

28 021

5

Kohustused kokku**269 127****83 505****Omakapital**

Osakapital

42 000

42 000

Kohustuslik reservkapital

4 200

4 200

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

91 053

129 755

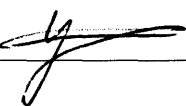
Aruandeaasta kasum(kahjum)

-69 933

-38 702

Omakapital kokku**67 320****137 253****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****336 447****220 758**

Juhatuse liige:

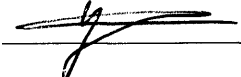


27.02.2006

Kasumiaruanne

Kroonides

	2005	2004	Lisa nr
Äritulud			
Müügitulud	0	77 800	6
Muud äritulud	0	590	
Kokku äritulud	0	78 390	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-12 562	7
Muud tegevuskulud	-24 426	-79 253	8
Tööjõukulud			
palgakulu	-18 900	0	
sotsiaalmaksud	-6 324	0	
Tööjõukulud kokku	-25 224	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 373	-18 818	3
Muud ärikulud	-345	-176	
Kokku ärikulud	-66 368	-110 809	
Ärikasum (- kahjum)	-66 368	-32 419	
Finantstulud- ja kulud			
intressitulud	9	19	
intressikulud	-3 574	-6 302	5
Kokku finantstulud- ja kulud	-3 565	-6 283	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	-69 933	-38 702	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	-69 933	-38 702	

Juhatuse liige: 

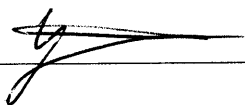
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27.02.2006

Rahavoogude aruanne

Kroonides

	2005	2004	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (- kahjum)	-66 368	-32 419	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	16 373	18 818	3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 584	-1 381	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 136	-11 076	
Makstud intressid	-3 574	-6 302	5
Kokku rahavood äritegevusest	-40 849	-32 360	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	0	-62 716	3
Lõpetamata ehitis	-133 260	0	3
Saadud intressid	9	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-133 251	-62 697	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	215 000	15 000	
Makstud kapitalirendi maksed	-39 514	-36 688	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	175 486	-21 688	
Rahavood kokku	1 386	-116 745	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 125	125 870	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 511	9 125	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 386	-116 745	



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

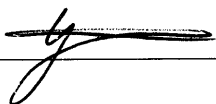
27.02.2006

Omakapitali muutuste aruanne

Kroonides

	Osakapital	Reservkapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2003	42 000	4 200	3 751	126 004	175 955
2003.a kasumi jaotamine			126 004	-126 004	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-38 702	-38 702
31.12.2004	42 000	4 200	129 755	-38 702	137 253
31.12.2004	42 000	4 200	129 755	-38 702	137 253
2004.a kasumi jaotamine			-38 702	38 702	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-69 933	-69 933
31.12.2005	42 000	4 200	91 053	-69 933	67 320

OÜ Point Kinnisvara osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 21 000 krooni üks osa.



27.02.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Point Kinnisvara 2005. 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 Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 500 krooni. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 500 krooni kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

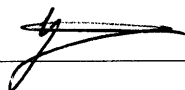
Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised	2 %
Kinnistu parendused	2-10 %
Muu materiaalne põhivara	20-35 %

Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kohustuste arvestus

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.



27.02.2006

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1. rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
2. renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud 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.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Rendilepingust tulenev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Ettevõtte tulumaks

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 23/77 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.

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.

Tulude arvestus

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 osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

Rahavoogude aruanne

OÜ Point Kinnisvara rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.



27.02.2006

Lisa 2 Maksud

Kroonides

Maksuliik	31.12.2005 Maksuvõlg	31.12.2004 Maksuvõlg
Üsiskisiku tulumaks	764	0
Sotsiaalmaks	2 310	0
Töötuskindlustus	85	0
Intressid	2	0
Kokku	3 161	0

Lisa 3 Materiaalne põhivara

Kroonides

	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	193 385	53 674	0	247 059
Soetamine	0	0	133 260	133 260
Soetusmaksumus 31.12.2005	193 385	53 674	133 260	380 319
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-5 342	-32 668	0	-38 010
Arvestatud kulum	-5 852	-10 521	0	-16 373
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-11 194	-43 189	0	-54 383
Jääkmaksumus 31.12.2004	188 043	21 006	0	209 049
Jääkmaksumus 31.12.2005	182 191	10 485	133 260	325 936

Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega

Kroonides

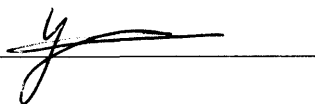
Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolteks loeb OÜ Point Kinnisvara:

- Osahingude juhataste liikmeid ja nende lähikondlasi,
- Osahingude juhataste liikmetega seotud ettevõtted.

2005.a saldod seotud osapooltega:

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	Intressi- määr	Alus- valuuta
Juhataste liikmelt võetud laen	115 000	115 000	0 %	EEK
Juhataste liikmelt võetud laen	115 000	115 000	0 %	EEK
Kokku	230 000	230 000		

Juhataste liige:



TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULENUD

27.02.2006

Lisa 5 Kapitalirent

OÜ Point Kinnisvara rendib kapitalirendi tingimustel järgmiseid varasid:

31.12.2005	Ehitised	
Soetusmaksumus	127 209	
Akumuleeritud kulum	6 996	
sh kulum 2005. a	2 544	
Jääkväärtus	120 213	
31.12.2004	Ehitised	
Soetusmaksumus	127 209	
Akumuleeritud kulum	4 452	
sh kulum 2004. a	2 544	
Jääkväärtus	122 757	
	31.12.2005	31.12.2004
Kapitalirendi võlgnevus	28 016	67 530
sh maksetähtajaga		
kuni 1 aasta	28 016	39 509
1-5 aastat	0	28 021
	2005	2004
Keskmine intressimäär	6 kuu Euribor + 5 %	6 kuu Euribor + 5 %
Aruandeperioodi maksed	39 515	36 688
Aruandeperioodi intressikulu	3 574	6 302

Kapitalirendi lepinguga fikseeritud intressimäär on 5% marginaal korrigeerituna 6 kuu Euriboriga. Intressimäärad ning sellega seoses ka maksegraafik EEK-des vaadatakse üle ja korrigeeritakse iga 6 kuu möödudes.

Lisa 6 Müügitulud

Kroonides

Müügitulu jagatakse tegevusalade lõikes kinnisvara ostu-müügi tehingute vahendamisest saadud tuluks, kinnisvara üürimis- ja renditehingute vahendamisest saadud müügituluks ning kinnisvara-alaste konsultatsioonide andmisest ning muude seonduvate teenuste osutamisest saadud müügituluks.

Piirkond	2005	2004
Ostu-müügi tehingute vahendamine	0	57 910
Üüritehingute vahendamine	0	5 400
Muud teenused	0	14 490
Kokku	0	77 800

Juhatuse liige:



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27.02.2006

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

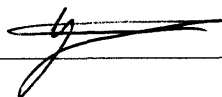
Kroonides

Kuluartikkel	2005	2004
Reklaamikulud	0	2 562
Vahendustasud	0	10 000
Kokku	0	12 562

Lisa 8 Muud tegevuskulud

Kroonides

	2005	2004
Remondikulud	3 612	8 531
Koolitus	0	4 000
Sidekulud	5 217	11 447
Transpordikulud	0	19 000
Muu inventar	0	3 583
Elektrienergia	5 097	12 539
Valveteenus	4 781	4 956
Reklaam	845	11 351
Üldhaldus- ja kantseleikulud	630	1 952
Virtuaalserveri rent	594	1 188
Muud kulud	3 650	706
Kokku	24 426	79 253



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27.02.2006

**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Tegevjuhtkond on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



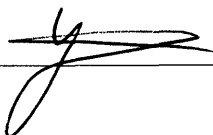
Enki Jürgenson
Juhatuse liige



Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 27. veebruar 2006.a

Juhatuse liige:



27.02.2006

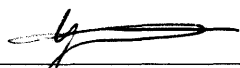
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Point Kinnisvara jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2004	91 053 krooni
2005. a puhaskasum (- kahjum)	-69 933 krooni
Kokku jaotamata kasum	21 120 krooni

Juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

1. katta 2005.a kahjum 69 933 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt


Erkki Jürgenson
Juhatuseliige


Toomas Vask
Juhatuseliige

Tartu, 27. veebruar 2006.a

Juhatuseliige:



TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27 02 2006

OÜ POINT KINNISVARA OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Point Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise
(27. veebruar 2006.a) seisuga oli alljärgnev:

Osaniku nimi	Isikukood	Elukoht	Osa nimiväärtus
Erkki Jürgenson	37802156519	Voolu 13 Tartu	21 000
Toomas Vask	37802032741	Linda 22 b Tartu	21 000

