

2015. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015**ärinimi:** OÜ POINT KINNISVARA**registrikood:** 10852773

tänava/talu nimi, Teguri tn 37a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn**maakond:** Tartu maakond

postsihtnumber: 50107

telefon: +372 424440, +372 5658028

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 Muud nõuded	10
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

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

OÜ Point Kinnisvara 2015. a müügitulu oli 13 940 eurot ning majandusaasta lõppes 12 044 eurose kasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga vähenesid ettevõtte müügitulud 63 euro võrra ning puhaskasum suurenes 24 018 euro võrra. 2015. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2015. a OÜ-l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2015. a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2016. a müügituluks on prognoositud 5 000 eurot ning puhaskasumiks 1 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuses liige

Tartu, 27. jaanuar 2016. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 716	19 883	2
Nõuded ja ettemaksed	48 018	22 413	3,4
Varud	61 015	61 015	5
Kokku käibevara	110 749	103 311	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	35 734	32 082	6
Kokku põhivara	35 734	32 082	
Kokku varad	146 483	135 393	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	29 904	27 023	8
Võlad ja ettemaksed	2 237	1 771	9
Kokku lühiajalised kohustused	32 141	28 794	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 668	28 969	8
Kokku pikaajalised kohustused	24 668	28 969	
Kokku kohustused	56 809	57 763	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 678	86 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 044	-11 974	
Kokku omakapital	89 674	77 630	
Kokku kohustused ja omakapital	146 483	135 393	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	13 940	14 003	12
Mitmesugused tegevuskulud	-256	-449	13
Muud ärikulud	0	-1	
Kokku ärikasum (-kahjum)	13 684	13 553	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-23 217	
Intressikulud	-2 395	-2 713	15
Muud finantstulud ja -kulud	755	403	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 044	-11 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 044	-11 974	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 684	13 553	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-556	-204	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	466	589	9
Laekunud intressid	755	403	
Kokku rahavood äritegevusest	14 349	14 341	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 652	0	6
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2	
Antud laenud	-27 500	0	16
Antud laenude tagasimaksed	2 450	300	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 702	302	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 620	0	16
Saadud laenude tagasimaksed	-4 039	-3 788	
Makstud intressid	-2 395	-2 713	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 814	-6 501	
Kokku rahavood	-18 167	8 142	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 883	11 741	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 167	8 142	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 716	19 883	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 684	268	86 652	89 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-11 974	-11 974
31.12.2014	2 684	268	74 678	77 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	12 044	12 044
31.12.2015	2 684	268	86 722	89 674

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 2015. 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.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Bilansis kajastatud varusid allahinnatud ei ole. Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Bilansis on varud hinnatud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Finantskohustused kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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.

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.

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 osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele.

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 20/80 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	107	9 887
Arvelduskontod	1 609	9 996
Kokku raha	1 716	19 883

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 960	1 960	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 960	1 960	0	0	
Muud nõuded	46 058	46 058	0	0	4
Laenunõuded	44 700	44 700	0	0	
Intressinõuded	1 358	1 358	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 018	48 018	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 160	2 160	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 160	2 160	0	0	
Muud nõuded	20 253	20 253	0	0	4
Laenunõuded	19 650	19 650	0	0	
Intressinõuded	603	603	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 413	22 413	0	0	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	44 700	44 700	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2016
Intressinõuded	1 358	1 358	0	0			
Kokku muud nõuded	46 058	46 058	0	0			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	19 650	19 650	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2015
Intressinõuded	603	603	0	0			
Kokku muud nõuded	20 253	20 253	0	0			

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	61 015	61 015
Kokku varud	61 015	61 015

2015. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

2014. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	32 082
Ostud ja parendused	0
31.12.2014	32 082
Ostud ja parendused	3 652
31.12.2015	35 734

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	3 940	4 003
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	146	154

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2014		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2015		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	25 604	25 604			0,0 - 2,0 %	EUR	31.12.2016	16
Lühiajalised laenud kokku	25 604	25 604						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	28 968	4 300	24 668	0	6 kuu EURIBOR + 6,0 %	EUR	11.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	28 968	4 300	24 668	0				
Laenukohustused kokku	54 572	29 904	24 668	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	22 984	22 984			2,0 %	EUR	31.12.2015	16
Lühiajalised laenud kokku	22 984	22 984						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	33 008	4 039	28 969	0	6 kuu EURIBOR + 6,0 %	EUR	11.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	33 008	4 039	28 969	0				
Laenukohustused kokku	55 992	27 023	28 969	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	61 015	61 015
Ehitised	32 082	32 082
Kokku	93 097	93 097

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	1 159	1 159	0	0
Intressivõlad	1 159	1 159	0	0
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 237	2 237	0	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	693	693	0	0
Intressivõlad	693	693	0	0
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 771	1 771	0	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	69 378	59 742
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	17 344	14 936
Kokku tingimuslikud kohustused	86 722	74 678

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 940	14 003
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 940	14 003
Kokku müügitulu	13 940	14 003
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 940	4 003
Kinnisvara müügi vahendustasu	10 000	10 000
Kokku müügitulu	13 940	14 003

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	146	144
Ostetud teenused	110	305
Kokku mitmesugused tegevuskulud	256	449

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2015.a Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

2014.a Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	2 395	2 713
Kokku intressikulud	2 395	2 713

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 058	26 762	20 253	23 677

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 500	2 450	2 620	0
2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	300	0	0

2015. a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2014. 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

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.01.2016

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VASK	Juhatuse liige	25.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 044
Kokku	86 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 722
Kokku	86 722

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 044
Kokku	86 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	86 722
Kokku	86 722

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	10000	71.74%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3940	28.26%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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