

OÜ POINT KINNISVARA

2008. a majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Ärinimi:	OÜ Point Kinnisvara
Registrikood:	10852773
Tänav ja maja number:	Kastani 54
Linn:	Tartu
Postisihtnumber:	50410
Maakond	Tartumaa
Telefon:	56 580 28
E-mail:	info@pointkinnisvara.ee
Koduleht:	www.pointkinnisvara.ee
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Osanike nimekiri Müügitulu vastavalt EMTAK 2008- le

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse 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 Sidusettevõtete osad	11
Lisa 3 Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Ettevõtte tingimuslikud kohustused	13
Lisa 7 Müügitulud	13
Lisa 8 Muud tegevuskulud	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
OSANIKE NIMEKIRI	17
MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	18

TEGEVUSARUANNE

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

OÜ Point Kinnisvara 2008.a müügitulu oli 85 500 krooni ning majandusaasta lõppes 37 038 kroonise puhaskasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenesid ettevõtte müügitulud 16 570 krooni võrra ning majandusaasta puhaskasum vähenes 370 004 krooni võrra.

2008.a OÜ-l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2008.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2009.a eesmärgiks on maha müüa osad kinnisvarainvesteeringuna soetatud kinnisvara-objektid.

Erkki Jürgenson
Juhatusse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud OÜ Point Kinnisvara 2008. 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, 19. maini 2009.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Point Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Erkki Jürgenson
Juhatuse liige

Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 19.mai 2009.a

BILANSS

Kroonides

VARAD	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
Käibevara			
Raha	291 476	494 167	
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu	12 300	0	
Muud lühiajalised nõuded	150 000	0	3
Ettemaksed teenuste eest	431	389	
Kokku	162 731	389	
Käibevara kokku	454 207	494 556	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	914 180	867 399	2
Kinnisvarainvesteering	434 800	423 000	
Materiaalne põhivara			4
Ehitised	220 585	225 374	
Muu materiaalne põhivara	19 600	31 025	
Kokku	240 185	256 399	
Põhivara kokku	1 589 165	1 546 798	
VARAD KOKKU	2 043 372	2 041 354	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajakiste laenukohustuste lühiajaline osa	459 288	33 705	5
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	2 453	2 365	
Saadud ettemaksed	2 000	2 000	
Kokku	4 453	4 365	
Lühiajalised kohustused kokku	463 741	38 070	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	0	460 691	5
Kohustused kokku	463 741	498 761	
Omakapital			
Osakapital	42 000	42 000	
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (- kahjum)	1 496 393	1 089 351	
Aruandeaasta kasum (- kahjum)	37 038	407 042	
Omakapital kokku	1 579 631	1 542 593	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 043 372	2 041 354	

KASUMIARUANNE

Kroonides

	2008	2007	Lisa nr
Müügitulud	85 500	68 930	7
Muud tegevuskulud	-43 827	-84 296	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 213	-17 075	4
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (- kahjum)	25 458	-32 441	
Finantstulud- ja kulud			
Finantstulud ja –kulud sidusettevõtete osadelt	46 781	479 047	
intressitulud	72	10 159	
intressikulud	-35 273	-5 723	
Kokku finantstulud- ja kulud	11 580	483 483	
Kasum (- kahjum) enne maksustamist	37 038	451 042	
Tulumaks	0	-44 000	
Aruandeaasta puhaskasum (- kahjum)	37 038	407 042	

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

Rahavood äritegevusest	2008	2007	Lisa nr
Ärikasum (- kahjum)	25 458	-32 441	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 214	17 075	4
Nõuete ja ettemaksete muutus	-12 342	89	
Varude muutus	0	7 886	
Võlgade ja ettemaksete muutus	88	2 881	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-44 000	
Makstud intressid	-35 273	-5 723	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 855	-54 233	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-11 800	-395 000	
Finantsinvesteeringute soetus	0	-222 000	
Antud laenud	-180 000	-100 000	3
Antud laenude tagasimaksed	30 000	560 000	3
Saadud intressid	72	10 159	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-161 728	-146 841	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-156 000	
Saadud laenud	0	725 000	
Laenude tagasimaksed	-35 108	-230 604	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 108	338 396	
Rahavood kokku	-202 691	137 322	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	494 167	356 845	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	291 476	494 167	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-202 691	137 322	

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osakapital	Reservid	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku
31.12.2006	42 000	4 200	21 120	1 224 231	1 291 551
2006.a kasumi jaotamine	0	0	1 224 231	-1 224 231	0
Makstud dividendid	0	0	-156 000	0	-156 000
Aruandeaasta kasum	0	0	0	407 042	407 042
31.12.2007	42 000	4 200	1 089 351	407 042	1 542 593
31.12.2007	42 000	4 200	1 089 351	407 042	1 542 593
2007.a kasumi jaotamine	0	0	407 042	-407 042	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	37 038	37 038
31.12.2008	42 000	4 200	1 496 393	37 038	1 579 631

OÜ Point Kinnisvara osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 21 000 krooni üks osa. Vastavalt OÜ Point Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 42 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 168 000 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Point Kinnisvara 2008. 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.

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 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.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidusettevõtete osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõte on ettevõte, mille üle emettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20 % kuni 70 % hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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.

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 osutamise 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.

Lisa 2 Sidusettevõtete osad

Kroonides

	Reit Vara OÜ
Asukoht	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	Kinnisvara arendamine
Osade arv 31.12.2007	1
Aruandeaastal soetatud osad (tk)	0
Osade arv 31.12.2008	1
Osalus 31.12.2007	66,7 %
Osalus 31.12.2008	66,7 %
Soetusmaksumus 31.12.2007	422 000
Soetusmaksumus 31.12.2008	422 000
Bilansiline maksumus 31.12.2006	166 352
Aruandeaastal soetatud osade soetusmaksumuses	222 000
Kapitaliosaluse kasum/ kahjum	479 047
Bilansiline maksumus 31.12.2007	867 399
Bilansiline maksumus 31.12.2007	867 399
Kapitaliosaluse kasum/ kahjum	46 781
Bilansiline maksumus 31.12.2008	914 180

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2008

	Reit Vara OÜ
Osakapital	400 000
Kohustuslik reservkapital	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	880 449
Aruandeaasta kasum	70 136
Omakapital kokku	1 370 585
Investeeriija osa omakapitalist	66,7 %

Lisa 3 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.

OÜ Point Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Point Kinnisvara on 2008.a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

Ettevõtte	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Reit Vara OÜ	0	18 400	0	27 600
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	27 600	0	27 600
Kokku	0	46 000	0	55 200

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

OÜ Point Kinnisvara on andnud laenu järgmisele seotud osapooltele:

Pikaajalised laenud

Laenu jääk 31.12.2007	0
Laenu andmine 2008.a	180 000
Laenu tagasimaksed 2008.a	-30 000
Laenu jääk 31.12.2008	150 000

Pikaajalised laenud

Laenu jääk 31.12.2006	460 000
Laenu tagasimaksed 2007.a	-460 000
Laenu jääk 31.12.2007	0

Lisa 4 Materiaalne põhivara

Kroonides	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	239 450	95 172	334 622
Soetamine 2007. aastal	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	239 450	95 172	334 622
Soetamine 2008. aastal	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2008	239 450	95 172	334 622
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-9 287	-51 861	-61 148
Arvestatud kulum 2007. aastal	-4 789	-12 286	-17 075
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-14 076	-64 147	-78 223
Arvestatud kulum 2008. aastal	-4 789	-11 425	16 214
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-18 865	-75 572	-94 437
Jääkmaksumus 31.12.2006	230 163	43 311	273 474
Jääkmaksumus 31.12.2007	225 374	31 025	256 399
Jääkmaksumus 31.12.2008	220 585	19 600	240 185

Lisa 5 Laenukohustused

Kroonides

Saadud pikaajaline pangalaen	
Laenu jääk 31.12.2007	494 396
Saadud laenud 2008.a	0
Laenu tagasimaksed 2008.a	-35 108
Laenu jääk 31.12.2008	459 288
Laenu jääk 31.12.2008	459 288
sh maksetähtajaga kuni 1 aasta	459 288
sh maksetähtajaga üle 1 aasta	0
Laenu tähtaeg	11.10.2009
Alusvaluuta	EEK
Intressimäär	7,25 %

Lisa 6 Ettevõtte tingimuslikud kohustused

Kroonides

OÜ Point Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 1 533 431 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 407 621 krooni.

Lisa 7 Müügitulud

Kroonides

OÜ Point Kinnisvara müügitulu jagunes geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Piirkond	2008	2007
Eesti Vabariik	85 500	68 930

OÜ Point Kinnisvara müügitulu jagunes tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	85 500	68 930

Lisa 8 Muud tegevuskulud

Kroonides

	2008	2007
Elektrienergia	12 087	11 634
Sidekulud	9 206	11 314
Valveteenused	6 230	6 372
Remondikulud	5 702	33 425
Ostetud teenused	5 160	16 082
Muud kulud	3 304	2 462
Reklaam	2 138	380
Muu inventar	0	2 627
Kokku	43 827	84 296

TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Erkki Jürgenson
Juhatuse liige

Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 19. mai 2009.a

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 496 393 krooni
2008.aasta puhaskasum	37 038 krooni

Jaotamiskõlblik kasum kokku seisuga 31.12.2008:	1 533 431 krooni
--	-------------------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

- jätta kasum summas 1 533 431 krooni jaotamata

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 533 431 krooni
---	-------------------------

Erkki Jürgenson
Juhatuse liige

Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 19.mai 2009.a

OÜ POINT KINNISVARA OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Point Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise (19. mai 2009.a) seisuga oli alljärgnev:

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

OÜ POINT KINNISVARA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008- LE

OÜ Point Kinnisvara müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

EMTAK	2008	2007
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	85 500	68 930

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10852773	OÜ POINT KINNISVARA	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	erx@1x1.ee
Mobiiltelefon	+372 5658028

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Toomas Vask	37802032741	Kalevi 119-3, Tartu	21000
Erkki Jürgenson	37802156519	Voolu 13, Tartu	21000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	85500	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Toomas Vask (Juhatuses liige) - kinnitanud 30.06.2009