

OÜ POINT KINNISVARA

2006. a majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULEMINE

29. 06. 2007

16lk 73524

clq

Majandusaasta algus: 01.01.2006

Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

Ärinimi: OÜ Point Kinnisvara

Registrikood: 10852773

Tänav ja maja number: Kastani 54

Linn: Tartu

Postisihtnumber: 50410

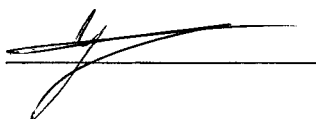
Maakond: Tartumaa

Telefon: 56 580 28

E-mail: info@pointkinnisvara.ee

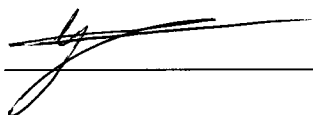
Koduleht: www.pointkinnisvara.ee

Juhatus liige:



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 hindamisalused	9
Lisa 2 Sidusettevõtete osad	10
Lisa 3 Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Ettevõtte tingimuslikud kohustused	12
Lisa 6 Müügitulud	12
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Muud tegevuskulud	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16



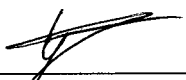
TEGEVUSARUANNE

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

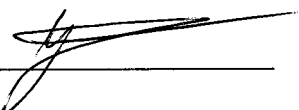
2006. aastal moodustas OÜ Point Kinnisvara kasum põhivara müügist kokku 1 479 595 krooni ning müügitulu oli 18 670 krooni. Aruandeaasta lõpetati 1 224 231 krooni suuruse puhaskasumiga.

2006.a OÜ-l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2006.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.


Erkki Jürgenson
Juhatuses liige

Juhatuses liige:



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud OÜ Point Kinnisvara 2006. 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, 25. juuni 2007.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Point Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

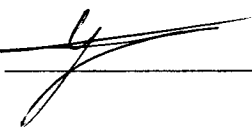


Erkki Jürgenson
Juhatuseliige

Toomas Vask
Juhatuseliige

Tartu, 25. juuni 2007.a

Juhatuseliige: _____



BILANSS

Kroonides

VARAD	31.12.2006	31.12.2005	Lisa nr
Käibevara			
Raha ja pangakontod	356 845	10 511	
Nõuded ja ettemaksud			
Muud lühiajalised nõuded	478	0	
Varud			
Ettemaksed varude eest	7 886	0	
Käibevara kokku	365 209	10 511	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	166 352	0	2
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	460 000	0	3
Kokku	626 352	0	
Kinnisvarainvesteeringud	28 000	0	
Materiaalne põhivara			4
Ehitised	230 163	182 191	
Muud põhivarad	43 311	10 485	
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	0	133 260	
Kokku	273 474	325 936	
Põhivara kokku	927 826	325 936	
VARAD KOKKU	1 293 035	336 447	

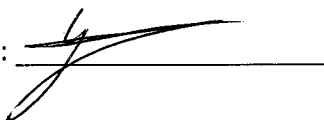
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised laenud ja võlakirjad	0	230 000	
Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	0	28 016	
Kokku	0	258 016	
Võlad tarnijatele	1 484	2 945	
Võlad töövõtjatele	0	5 005	
Maksuvõlad	0	3 161	
Võlad ja ettemaksed kokku	1 484	11 111	
Lühiajalised kohustused kokku	1 484	269 127	
KOHUSTUSED KOKKU	1 484	269 127	

OMAKAPITAL

Osakapital	42 000	42 000	
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	21 120	91 053	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	1 224 231	-69 933	
OMAKAPITAL KOKKU	1 291 551	67 320	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 293 035	336 447	

Juhatuse liige:

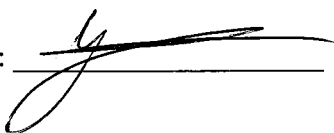


KASUMIARUANNE

Kroonides

	2006	2005	Lisa nr
Müügitulud	18 670	0	5
Muud äritulud	1 479 595	0	6
Muud tegevuskulud	-170 157	-24 426	7
Tööjõu kulud			
palgakulu	-29 838	-18 900	
sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks	-9 940	-6 324	
Kokku	-39 778	-25 224	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-14 970	-16 373	4
Muud ärikulud	-160	-345	
Ärikasum (- kahjum)	1 273 200	-66 368	
Finantstulud- ja kulud			
finantstulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt	-33 648	0	
intressitulud	4 695	9	
intressikulud	-20 016	-3 574	
Kokku finantstulud- ja kulud	-48 969	-3 565	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 224 231	-69 933	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	1 224 231	-69 933	

Juhatuse liige:

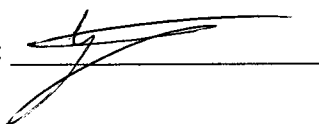


RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	2006	2005	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 273 200	-66 368	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	14 970	16 373	4
Kasum põhivara müügist	-1 479 595	0	7
Nõuete ja ettemaksete muutus	-478	2 584	
Varude muutus	-7 886	0	
Võlgade ja ettemaksete muutus	-9 627	10 136	
Makstud intressid	-20 016	-3 574	
Kokku rahavood äritegevusest	-229 432	-40 849	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	-262 913	0	4
Põhivara müük	1 780 000	0	4
Lõpetamata ehitis	0	-133 260	
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-28 000	0	
Finantsinvesteeringute soetus	-200 000	0	2
Antud laenud	-460 000	0	3
Saadud intressid	4 695	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	833 782	-133 251	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud kapitalirendi maksed	-28 016	-39 514	
Saadud laenud	77 000	215 000	3
Laenude tagasimaksed	-307 000	0	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-258 016	175 486	
Rahavood kokku	346 334	1 386	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 511	9 125	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	356 845	10 511	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	346 334	1 386	

Juhatuse liige:

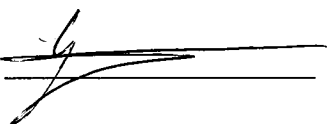


OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osakapital	Reserv- kapital	Elmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku
31.12.2004	42 000	4 200	129 755	-38 702	137 253
2004.a kasumi jaotamine	0	0	-38 702	38 702	0
2005.a majandusaasta kasum	0	0	0	-69 933	-69 933
31.12.2005	42 000	4 200	91 053	-69 933	67 320
2005.a kasumi jaotamine	0	0	-69 933	69 933	0
2006.a majandusaasta kasum	0	0	0	1 224 231	1 224 231
31.12.2006	42 000	4 200	21 120	1 224 231	1 291 551

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 2006. 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 %

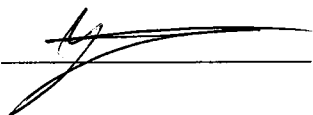
Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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 22/78 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 osutamise seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

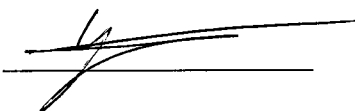
Rahavoogude aruanne

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

Sidusettevõtte nimi	Reit Vara OÜ
Asukoht	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	kinnisvara arendamine
Osade arv 31.12.2005	0
Aruandeaastal soetatud osad (tk)	1
Osade arv 31.12.2006	1
Osalus 31.12.2006	50%
Soetusmaksumus 31.12.2005	0
Soetusmaksumus 31.12.2005	200 000
Bilansiline maksumus 31.12.2005	0
Aruandeperioodil soetatud osade soetusmaksumus	200 000
Kapitaliosaluse kasum/kahjum	-33 648
Bilansiline maksumus 31.12.2006	166 352
Sidusettevõtte osakapital seisuga 31.12.2006	Reit Vara OÜ
Osakapital	400 000
Aruandeaasta kasum	-67 297
Omakapital kokku	332 703



Lisa 3 Tehingud seotud osapooltega
 Kroonides

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtjatega, osanikega, nõukogu ja juhatused liikmetega, töötajate ning nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Soetud osapooltele antud laenud:

Muud lühiajalised laenud	31.12.2006
Laenu jääk 31.12.2005	0
Antud laenud 2006	460 000
Laenu tagasimaksed 2006	0
Laenu jääk 31.12.2006	460 000
Laenu tähtaeg	31.12.2008
Valuuta	EEK
Intressimäär	3,5%

Seotud osapooltelt saadud laenud:

Saadud laen juhatuse liikmelt	
Laenu jääk 31.12.2005	115 000
saadud laenud 2006	37 500
laenu tagasimaksed 2006	-152 500
Laenu jääk 31.12.2006	0
Valuuta	EEK
Intressimäär	0%

Saadud laen juhatuse liikmelt

Laenu jääk 31.12.2005	115 000
saadud laenud 2006	39 500
laenu tagasimaksed 2006	-154 500
Laenu jääk 31.12.2006	0
Valuuta	EEK
Intressimäär	0%

Muud tehingud seotud osapooltega:

Seotud osapool	Müügid		Ostud	
	2006	2005	2006	2005
Reit Vara OÜ	9 200	0	0	0
Nõuete ja kohustuste jääk 31.12.2006	0	0	0	0
Kummibox OÜ	9 200	0	0	0
Nõuete ja kohustuste jääk 31.12.2006	0	0	0	0



Lisa 4 Materiaalne põhivara

Kroonides

Soetusmaksumus 31.12.2005.a	193 385	53 674	133 260	380 319
Soetamine 2006.a	0	41 498	221 415	262 913
Põhivara ümberhindlus	354 675	0	-354 675	0
Müük ja mahakandmine	-308 610	0	0	-308 610
Soetusmaksumus 31.12.2006.a	239 450	95 172	0	334 622
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	11 194	43 189	0	54 383
Arvestatud kulum 2006.a	6 298	8 672	0	14 970
Müük ja mahakandmised	-8 205	0	0	-8 205
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	9 287	51 861	0	61 148
Jääkmaksumus 31.12.2005	182 191	10 485	133 260	325 936
Jääkmaksumus 31.12.2006	230 163	43 311	0	273 474

Lisa 5 Ettevõtte tingimuslikud kohustused

Kroonides

OÜ Point Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 1 089 351 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 239 657 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 849 694 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2007. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu ei ületa jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006.a.

Lisa 6 Müügitulud

Kroonides

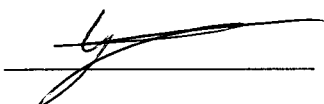
OÜ Point Kinnisvara müügitulu jagunes aruandeperioodil tegevusalade ning geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	Piirkond	2006	2005
Üüritehingute vahendamine	Eesti Vabariik	18 400	0
Muud teenused	Eesti Vabariik	270	0
Kokku		18 670	0

Lisa 7 Muud äritulud

Kroonides

Piirkond	2006	2005
Kasum põhivara müügist	1 479 595	0



Lisa 8 Muud tegevuskulud

Kroonides

	2006	2005
Remondikulud	83 821	3 612
Sidekulud	8 071	5 217
Ostetud teenused	5 550	0
Muu inventar	4 180	0
Elektrienergia	11 920	5 097
Valveteenus	6 112	4 781
Reklaam	4 339	845
Üldhaldus- ja kantseleikulud	246	630
Ostetud teenused	45 918	594
Muud kulud	0	3 650
Kokku	170 157	24 426



**TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

Tegevjuhtkond on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

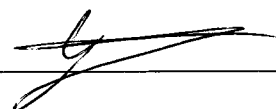


Erkki Jürgenson
Juhatuse liige



Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 25. juuni 2007.a

Juhatuse liige: 

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	21 120 krooni
2006.aasta puhaskasum	1 224 231 krooni
Jaotamiskõlblik kasum kokku seisuga 31.12.2006:	1 245 351 krooni

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

- dividendideks 156 000 krooni
- eelmiste perioodide jaotamata kasumiks 1 068 231 krooni

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 089 351 krooni
---	-------------------------

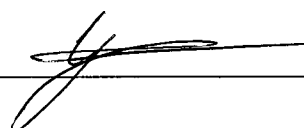


Erkki Jürgenson
Juhatuse liige



Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 25. juuni 2007.a

Juhatuse liige: 

OÜ POINT KINNISVARA OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Point Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise (25. juuni 2007.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

