

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30. 06. 2005

16 lu 46453
.....
El.

OÜ POINT KINNISVARA

2004.a majandusaasta aruanne

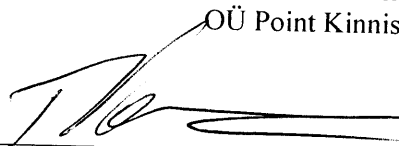
OÜ Point Kinnisvara põhitegevuseks on kinnisvara ost, müük, vahendamine, rentimine, üürimine, hooldus ning konsultatsioonide andmine eelpool loetud tegevusaladel.

Ärinimi:	OÜ Point Kinnisvara
Juriidiline aadress:	Kastani 54 50410 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10852773
Majandusaasta algus:	01.01.2004
Majandusaasta lõpp:	31.12.2004
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
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	osanike nimekiri

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Dokument koosneb 15 leheküljest
OÜ Point Kinnisvara 2004.a majandusaasta aruanne

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
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 1 Materiaalne põhivara	11
Lisa 2 Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 3 Kapitalirent	12
Lisa 4 Müügitulud	12
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 6 Muud tegevuskulud	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2004. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15



TEGEVUSARUANNE

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

2004. aastal moodustas OÜ Point Kinnisvara müügitulu 77 800 krooni, vähenedes eelmise aastaga võrreldes 161 770 krooni võrra. Müügitulust moodustas kinnisvara ostu- ja müügittehingute vahendamine 74,4 %, rendi- ja üüritehingute vahendamine 6,9 % ning muud teenused 18,7 %.

OÜ Point Kinnisvara tegi 2004. mitmesuguseid kulusid kogusummas 117 111 krooni, millest otseselt põhitegevusega seotud teenuste (reklaam, telefonikulud, tellitud kinnisvara-alased teenustööd) moodustasid kokku 10,7 % ja muud tegevuskulud 89,3 %.

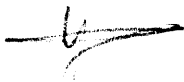
OÜ Point Kinnisvara lõpetas 2004. aasta 38 702 kroonise kahjumiga, kuna ettevõtte müügitulud vähenesid 2004. aastal kuid püsikulud jäid samale tasemele võrreldes eelmise majandusaastaga. .

2004. aastal investeeriti materiaalsesse põhivarasse 62 716 krooni, millest 57 516 krooni moodustas Kastani 54 hoone katuse renoveerimine ja 5 200 krooni kontori inventar.

OÜ Point Kinnisvaral 2004. aastal sarnaselt 2003. aastaga koosseisulisi töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmed tegutsesid ise aktiivselt maakleritena.

2004.a kuulud OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget kellele töötasu ei makstud.

2005. aastal on ettevõtte eesmärgiks alustata uuesti tegutsemist Lõuna-Eesti kinnisvaraturul, mis 2004. aasta teisel poolel ajutiselt peatati. Kuna kinnisvaraturul valitseva konkurentsi tõttu on väikestel firmadel raske tegutseda on ka läbirääkimisi peetud mõne teise kinnisvarafirmaga liitumiseks.



Erkki Jürgenson
Juhatusel liige




30-06-2005

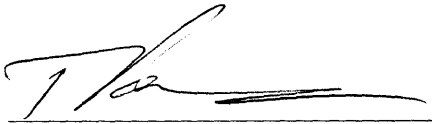
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud OÜ Point Kinnisvara 2004. 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, 28. juunini 2005.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Point Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.


Erkki Jürgenson
Juhatus liige


Toomas Vask
Juhatus liige

Tartu, 28. juuni 2005.a

Juhatus liige:



Bilanss

Kroonides

VARAD

31.12.2004 31.12.2003 Lisa nr

Käibevara

Raha ja pangakontod 9 125 125 870

Ettemaksed
Tulevaste perioodide kulud 2 584 1 203**Käibevara kokku 11 709 127 073****Põhivara**

Materiaalne põhivara 1

Maa ja ehitised 193 385 135 869

Muu materiaalne põhivara 53 674 48 474

Põhivara akumuleeritud kulum -38 010 -19 192

Kokku 209 049 165 151

Põhivara kokku 209 049 165 151**VARAD KOKKU 220 758 292 224****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**Võlakohustused
Pikaajaliste kapitalirendi kohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil 39 509 36 688 3

Lühiajaline laen 15 000 0 2

Kokku 54 509 36 688

Võlad tarnijatele 975 12 051

Lühiajalised kohustused kokku 55 484 48 739**Pikaajalised kohustused**Pikaajalised võlakohustused
Kapitalirendi kohustused 28 021 67 530 3**Kohustused kokku 83 505 116 269****Omakapital**

Osakapital 42 000 42 000

Reservid
Kohustuslik reservkapital 4 200 4 200

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 129 755 3 751

Aruandeaasta kasum (kahjum) -38 702 126 004

Omakapital kokku 137 253 175 955**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 220 758 292 224**

Juhatuse liige:



30-06-2005

Kasumiaruanne

Kroonides

	2004	2003	Lisa nr
Müügitulud	77 800	239 570	4
Muud äritulud	590	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 562	-21 966	5
Muud tegevuskulud	-79 253	-70 092	6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 818	-14 037	1
Muud ärikulud	-176	-3 540	
Ärikasum (- kahjum)	-32 419	129 935	
Finantstulud- ja kulud			
intressitulud	19	1 862	
intressikulud	-6 302	-5 793	3
Kokku finantstulud- ja kulud	-6 283	-3 931	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	-38 702	126 004	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	-38 702	126 004	



Rahavoogude aruanne

Kroonides

	2004	2003	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (- kahjum)	-32 419	129 935	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	18 818	14 037	1
Ettemaksete muutus	-1 381	-1 203	
Tarnijatele võlgade muutus	-11 076	10 588	
Viitvõlgade muutus	0	-15 917	
Makstud intressid	-6 302	-5 793	3
Saadud intressid	19	1 862	
Kokku rahavood äritegevusest	-32 341	133 509	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-62 716	-27 270	1
Antud laenud	0	-30 000	
Tagasisaadud laenud	0	71 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-62 716	13 730	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 000	0	2
Makstud kapitalirendi maksed	-36 688	-22 991	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 688	-22 991	
Rahavood kokku	-116 745	124 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	125 870	1 622	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 125	125 870	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-116 745	124 248	



Omakapitali muutuste aruanne

Kroonides

	Osakapital	Reservkapital	Eelmiste perioodide kasum/ kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2002	42 000	0	0	7 951	49 951
2002.a kasumi jaotamine		4 200	3 751	-7 951	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)				126 004	126 004
31.12.2003	42 000	4 200	3 751	126 004	175 955
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



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

OÜ Point Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

OÜ Point Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 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.

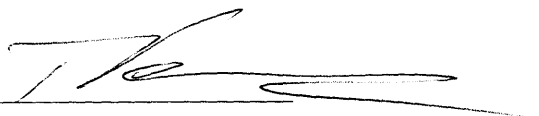
Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa ja ehitised	2 %
Kinnistu parendused	2-10 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	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.



Kapitali- ja kasutusrendid

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

1. rentnik ei saa ühepoolselt 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 rendisuhete 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 24/76 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 puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.



30-06-2005

Lisa 1 Materiaalne põhivara

Kroonides

	Maa ja ehitised	Muu inventar ja sisseseade	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	135 869	48 474	184 343
Soetamine	0	5 200	5 200
Parendused	57 516	0	57 516
Soetusmaksumus 31.12.2004	193 385	53 674	247 059
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-2 125	-17 067	-19 192
Arvestatud kulum	-3 216	-15 602	-18 818
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	-5 341	-32 669	-38 010
Jääkmaksumus 31.12.2003	133 744	31 407	165 151
Jääkmaksumus 31.12.2004	188 044	21 005	209 049

Lisa 2 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:

- Osühingu juhatuse liikmeid ja nende lähikondlasi,
- Osühingu juhatuse liikmetega seotud ettevõtted.

2004.a tehti järgnevad tehingud seotud osapooltega:

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	Intressi- määr	Alus- valuuta
Juhatuse liikmelt võetud laen	15 000	15 000	0 %	EEK

Juhatuse liige:



Lisa 3 Kapitalirent

OÜ Point Kinnisvara rendib kapitalirendi tingimustel järgmiseid varasid:

31.12.2004

	<u>Maa ja ehitised</u>
Soetusmaksumus	127 209
Akumuleeritud kulum	4 452
sh kulum 2004. a	2 544
Jääkväärtus	122 757

	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Kapitalirendi võlgnevus	67 530	104 218
sh maksetähtajaga		
kuni 1 aasta	39 509	36 688
1-5 aastat	28 021	67 530

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Keskmine intressimäär	6 kuu Euribor + 5 %	6 kuu Euribor + 5 %
Aruandeperioodi maksed	36 688	22 991
Aruandeperioodi intressikulu	6 302	5 793

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 4 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.

OÜ Point Kinnisvara tegevuspiirkond on Lõuna-Eesti. Kuna tehingud väljastpoolt seda piirkonda on harva esinevad, pole müügitulu täpsem jagamine ettevõttele strateegiliselt antud hetkel olulise tähtsusega.

<u>Piirkond</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ostu-müügi tehingute vahendamine	57 910	211 500
Üüritehingute vahendamine	5 400	27 700
Muud teenused	14 490	370
Kokku	77 800	239 570

Juhatuse liige:



30-06-2005

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

Kroonides

Kuluartikkel	2004	2003
Reklaamikulud	2 562	18 786
Vahendustasud	10 000	0
Tellitud hindamisaktid	0	1 824
Tellitud konsultatsioonid	0	1 356
Kokku	12 562	21 966

Lisa 6 Muud tegevuskulud

Kroonides

	2004	2003
Remondikulud	8 531	21 721
Koolitus	4 000	0
Sidekulud	11 447	12 398
Transpordikulud	19 000	10 000
Muu inventar	3 583	7 296
Elektrienergia	12 539	5 988
Valveteenus	4 956	4 793
Reklaam	11 351	0
Üldhaldus- ja kantseleikulud	1 952	3 583
Perioodika	0	1 662
Virtuaalserveri rent	1 188	1 188
Muud kulud	706	1 463
Kokku	79 253	70 092

Juhatuse liige:



JUHATUSE ALLKIRJAD 2004. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....

Juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Juhatus poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Erkki Jürgenson
Juhatuses liige



Toomas Vask
Juhatuses liige

Tartu, 28. juuni 2005.a

Juhatuses liige:



30-06-2005

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Point Kinnisvara jaotamata kasum on:

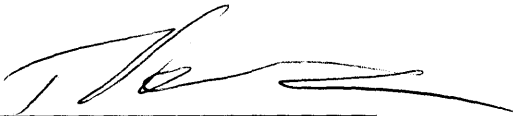
Jaotamata kasum 31.12.2003	129 755 krooni
2004. a puhaskasum (- kahjum)	-38 702 krooni
Kokku jaotamata kasum	91 053 krooni

Juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

1. katta 2004.a kahjum 38 702 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumist



Erkki Jürgenson
Juhatuseliige



Toomas Vask
Juhatuseliige

Tartu, 28. juuni 2005.a

Juhatuseliige: _____



OÜ POINT KINNISVARA OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Point Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise (28. juuni 2005.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

Juhatuses liige:

