

OÜ POINT KINNISVARA

2007. a majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

27. 06. 2008

17.06.2008

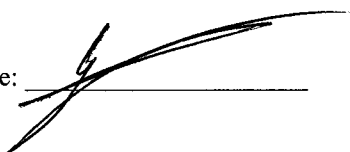


Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	OÜ Point Kinnisvara
Registrikood:	10852773
Tänav ja maja number:	Kastani 54
Linn:	Tartu
Postisihtnumber:	50410
Maakond	Tartumaa
Telefon:	56 580 28
E-mail:	info@pointkinnisvara.ee
Koduleht:	www.pointkinnisvara.ee

Juhatuse 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	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 äritulud	14
Lisa 9 Muud tegevuskulud	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
OSANIKE NIMEKIRI	17



TEGEVUSARUANNE

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

OÜ Point Kinnisvara 2007.a müügitulu oli 68 930 krooni ning majandusaasta lõppes 407 042 kroonise puhaskasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenesid ettevõtte müügitulud 50 260 krooni võrra ning majandusaasta puhaskasum vähenes 817 189 krooni võrra.

2007.a OÜ-l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

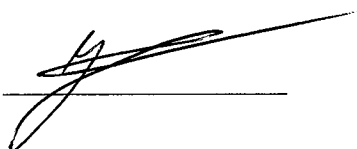
2007.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2008.a eesmärgiks on maha müüa osad kinnisvarainvesteeringuna soetatud kinnisvara-objektid.



Erkki Jürgenson
Juhatuses liige

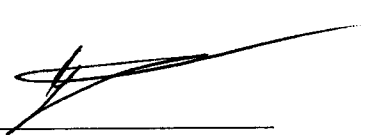
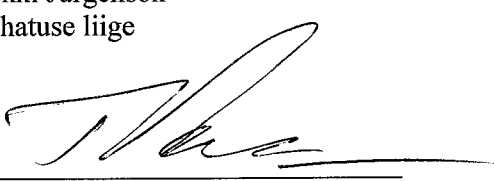
Juhatuses liige:



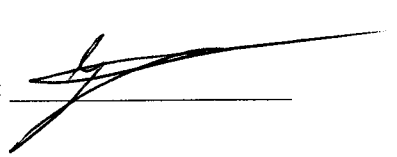
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud OÜ Point Kinnisvara 2007. 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, 23. aprillini 2008.a, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Point Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.


Erkki Jürgenson
Juhatuse liige
Toomas Vask
Juhatuse liige

Tartu, 23.aprill 2008.a


Juhatus liige:

BILANSS

Kroonides

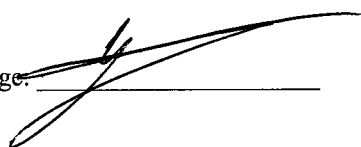
VARAD	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr
Käibevara			
Raha ja pangakontod	494 167	356 845	
Nõuded ja ettemaksud			
Ettemaksed teenuste eest	389	478	
Varud			
Ettemaksed varude eest	0	7 886	
Käibevara kokku	494 556	365 209	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	867 399	166 352	2
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	0	460 000	3
Kokku	867 399	626 352	
Kinnisvarainvesteeringud	423 000	28 000	
Materiaalne põhivara			4
Ehitised	225 374	230 163	
Muud põhivarad	31 025	43 311	
Kokku	256 399	273 474	
Põhivara kokku	1 546 798	927 826	
VARAD KOKKU	2 041 354	1 293 035	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenude lühiajaline osa	33 705	0	5
Võlad tarnijatele	2 365	1 484	
Saadud ettemaksud	2 000	0	
Võlad ja ettemaksed kokku	4 365	1 484	
Lühiajalised kohustused kokku	38 070	1 484	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud	460 691	0	5
Kohustused kokku	498 761	1 484	
Omakapital			
Osakapital	42 000	42 000	
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 089 351	21 120	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	407 042	1 224 231	
Omakapital kokku	1 542 593	1 291 551	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 041 354	1 293 035	



KASUMIARUANNE

Kroonides

	2007	2006	Lisa nr
Müügitulud	68 930	18 670	7
Muud äritulud	0	1 479 595	8
Muud tegevuskulud	-84 296	-170 157	9
Tööjõu kulud			
palgakulu	0	-29 838	
sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks	0	-9 940	
Kokku	0	-39 778	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-17 075	-14 970	4
Muud ärikulud	0	-160	
Ärikasum (- kahjum)	-32 441	1 273 200	
Finantstulud- ja kulud			
finantstulud ja -kulud sidusettevõtete osadelt	479 047	-33 648	
intressitulud	10 159	4 695	
intressikulud	-5 723	-20 016	
Kokku finantstulud- ja kulud	483 483	-48 969	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	451 042	1 224 231	
Tulumaks	-44 000	0	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	407 042	1 224 231	

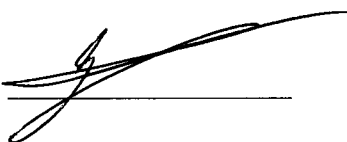


RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	2007	2006	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-32 441	1 273 200	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	17 075	14 970	4
Kasum põhivara müügist	0	-1 479 595	7
Nõuete ja ettemaksete muutus	89	-478	
Varude muutus	7 886	-7 886	
Võlgade ja ettemaksete muutus	2 881	-9 627	
Makstud ettevõtte tulumaks	-44 000	0	
Makstud intressid	-5 723	-20 016	
Kokku rahavood äritegevusest	-54 233	-229 432	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	0	-262 913	4
Põhivara müük	0	1 780 000	4
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-395 000	-28 000	
Finantsinvesteeringute soetus	-222 000	-200 000	2
Antud laenud	-100 000	-460 000	
Antud laenude tagasimaksed	560 000	0	
Saadud intressid	10 159	4 695	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-146 841	833 782	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud kapitalirendi maksed	0	-28 016	
Makstud dividendid	-156 000	0	
Saadud laenud	725 000	77 000	
Laenude tagasimaksed	-230 604	-307 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	338 396	-258 016	
Rahavood kokku	137 322	346 334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	356 845	10 511	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	494 167	356 845	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	137 322	346 334	

Juhatuse liige:



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Kroonides

	Osakapital	Reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruandeaasta kasum/ kahjum	Kokku
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
2006.a kasumi jaotamine	0	0	1 224 231	-1 224 231	0
Makstud dividendid	0	0	-156 000	0	-156 000
2007.a majandusaasta kasum	0	0	0	407 042	407 042
31.12.2007	42 000	4 200	1 089 351	407 042	1 542 593

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 hindamiselused

OÜ Point Kinnisvara 2007. 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.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20 % kuni 65 % 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

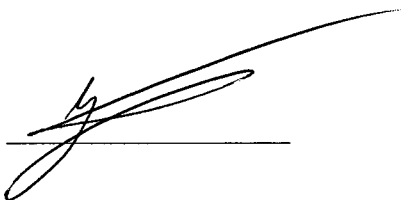
Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, 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 31.12.2006	1
Aruandeaastal soetatud osad (tk)	0
Osade arv 31.12.2007	1
Osalus 31.12.2006	50,0 %
Osalus 31.12.2007	66,7 %
Soetusmaksumus 31.12.2006	200 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	422 000
Bilansiline maksumus 31.12.2006	166 352
Aruandeaastal soetatud osade soetusmaksumuses	222 000
Kapitaliosaluse kasum/ kahjum	479 047
Bilansiline maksumus 31.12.2006	867 399

Sidusettevõtete omakapital seisuga 31.12.2007

	Reit Vara OÜ
Osakapital	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-67 297
Aruandeaasta kasum	967 746
Omakapital kokku	1 300 449
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 ärilistele 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 2007.a ostnud ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
Ettevõtte	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Reit Vara OÜ	0	27 600	0	9 200
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	0	27 600	0	0
Kokku	0	55 200	0	9 200

Juhatuse liige:



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

OÜ Point Kinnisvara on andnud laenu järgmisele seotud osapoolele:

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	Lõpetamata ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	193 385	53 674	133 260	380 319
Soetamine 2006. aastal	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	239 450	95 172	0	334 622
Soetamine 2007. aastal	0	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2007	239 450	95 172	0	334 622
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-11 194	-43 189	0	-54 383
Arvestatud kulum 2006. aastal	-6 298	-8 672	0	-14 970
Müük ja mahakandmine	8 205	0	0	8 205
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-9 287	-51 861	0	-61 148
Arvestatud kulum 2007. aastal	-4 789	-12 286	0	-17 075
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-14 076	-64 147	0	-78 223
Jääkmaksumus 31.12.2005	182 191	10 485	133 260	325 936
Jääkmaksumus 31.12.2006	230 163	43 311	0	273 474
Jääkmaksumus 31.12.2007	225 374	31 025	0	256 399

Juhatuse liige:



Lisa 5 Laenukohustused

Kroonides

Saadud pikaajaline pangalaen**Laenu jääk 31.12.2006**

0

Saadud laenud 2007.a

500 000

Laenu tagasimaksed 2007.a

-5 604

Laenu jääk 31.12.2007**494 396****Laenu jääk 31.12.2007****494 396**

sh maksetähtajaga kuni 1 aasta

33 705

sh maksetähtajaga üle 1 aasta

460 691

Laenu tähtaeg

11.10.2009

Alusvaluuta

EEK

Intressimäär

7,25 %

Lisa 6 Ettevõtte tingimuslikud kohustused

Kroonides

OÜ Point Kinnisvara jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 1 496 393 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 314 243 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 182 150 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu ei ületa jaotuskõlbulikke kasumit seisuga 31.12.2007.a.

Lisa 7 Müügitulud

Kroonides

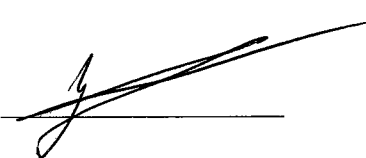
OÜ Point Kinnisvara müügitulu jagunes geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Piirkond	2007	2006
Eesti Vabariik	68 930	18 670

OÜ Point Kinnisvara müügitulu jagunes tegevusalade lõikes järgnevalt:

Piirkond	2007	2006
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68 930	18 400
96099 Muu teenindus	0	270
Kokku	68 930	18 670

Juhatuse liige:



Lisa 8 Muud äritulud

Kroonides

	2007	2006
Kasum põhivara müügist	0	1 479 595

Lisa 9 Muud tegevuskulud

Kroonides

	2007	2006
Remondikulud	33 425	83 821
Ostetud teenused	16 082	51 468
Elektrienergia	11 634	11 920
Sidekulud	11 314	8 071
Valveteenused	6 372	6 112
Muu inventar	2 627	4 180
Muud kulud	2 462	246
Reklaam	380	4 339
Kokku	84 296	170 157

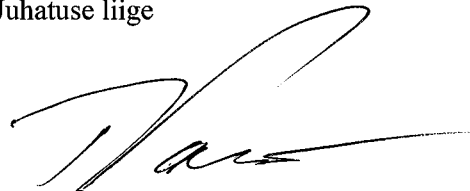
Juhatuse liige:



TEGEVJUHTKONNA ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tegevjuhtkond on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike koosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

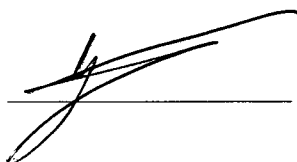


Erkki Jürgenson
Juhatus liige

Toomas Vask
Juhatus liige

Tartu, 23.aprill 2008.a

Juhatus liige:



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

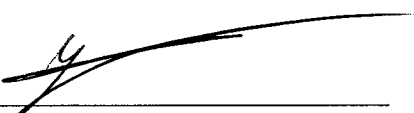
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 089 351 krooni
2007.aasta puhaskasum	407 042 krooni

Jaotamiskõlblik kasum kokku seisuga 31.12.2007:	1 496 393 krooni
--	-------------------------

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

- jätta kasum summas 1 496 393 krooni jaotamata

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 496 393 krooni
---	-------------------------



Erkki Jürgenson
Juhatuses liige

Toomas Vask
Juhatuses liige

Tartu, 23.aprill 2008.a

Juhatuses liige:



OÜ POINT KINNISVARA OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Point Kinnisvara osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud osanike koosoleku toimumise (23. aprill 2008.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

