

2016. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ POINT KINNISVARA

registrikood: 10852773

tänavanimi ja maja number: Teguri tn 37a

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Muud nõuded	8
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

OÜ Point Kinnisvara 2016. a müügitulu oli 5 111 eurot ning majandusaasta lõppes 3 745 eurose kasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga vähenesid ettevõtte müügitulud 8 829 euro võrra ning puhaskasum vähenes 8 299 euro võrra. 2016. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2016. a OÜ-1 Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2016. a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2017. a müügituluks on prognoositud 6 000 eurot ning puhaskasumiks 3 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuse liige

Tartu, 30. jaanuar 2017. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 795	1 716	2
Nõuded ja ettemaksed	46 849	48 018	3,4
Varud	61 015	61 015	5
Kokku käibevarad	110 659	110 749	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	35 734	35 734	6
Kokku põhivarad	35 734	35 734	
Kokku varad	146 393	146 483	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 194	29 904	8
Võlad ja ettemaksed	2 702	2 237	9
Kokku lühiajalised kohustised	32 896	32 141	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 078	24 668	8
Kokku pikaajalised kohustised	20 078	24 668	
Kokku kohustised	52 974	56 809	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 722	74 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 745	12 044	
Kokku omakapital	93 419	89 674	
Kokku kohustised ja omakapital	146 393	146 483	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	5 111	13 940	12
Mitmesugused tegevuskulud	-178	-256	13
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	4 930	13 684	
Intressitulud	902	755	
Intressikulud	-2 087	-2 395	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 745	12 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 745	12 044	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Point Kinnisvara 2016. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 95 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustised

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 valmidusastmele.

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 äriliste 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	107	107
Arvelduskontod	2 688	1 609
Kokku raha	2 795	1 716

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 889	1 889	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 889	1 889	0	0	
Muud nõuded	44 960	44 960	0	0	4
Laenunõuded	42 700	42 700	0	0	
Intressinõuded	2 260	2 260	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 849	46 849	0	0	

	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	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	42 700	42 700	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2017	16
Intressinõuded	2 260	2 260	0	0				16
Kokku muud nõuded	44 960	44 960	0	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	44 700	44 700	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2016	16
Intressinõuded	1 358	1 358	0	0				16
Kokku muud nõuded	46 058	46 058	0	0				

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	61 015	61 015
Kokku varud	61 015	61 015

2016. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

2015. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	32 082
Ostud ja parendused	3 652
31.12.2015	35 734
Ostud ja parendused	0
31.12.2016	35 734

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 111	3 940
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	178	146

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2016		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	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	31.12.2017	16
Lühiajalised laenud kokku	25 604	25 604						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	24 668	4 590	20 078	0	6 kuu EURIBOR + 6,0 %	EUR	11.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	24 668	4 590	20 078	0				
Laenukohustised kokku	50 272	30 194	20 078	0				

	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				
Laenukohustised kokku	54 572	29 904	24 668	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	61 015	61 015
Ehitised	32 082	32 082
Kokku	93 097	93 097

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	1 624	1 624	0	0	16
Intressivõlad	1 624	1 624	0	0	
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 702	2 702	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	1 159	1 159	0	0	16
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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	72 374	69 378
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 093	17 344
Kokku tingimuslikud kohustised	90 467	86 722

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 111	13 940
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 111	13 940
Kokku müügitulu	5 111	13 940
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 111	3 940
Kinnisvara müügi vahendustasu	0	10 000
Kokku müügitulu	5 111	13 940

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	148	146
Ostetud teenused	30	110
Kokku mitmesugused tegevuskulud	178	256

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2016. aastal Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

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

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	2 087	2 395
Kokku intressikulud	2 087	2 395

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 960	27 228	46 058	26 762

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanike ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtte	0	2 000	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2017
Juhatuse liikmed	0	0	0	0	0,0 %	EUR	31.12.2017

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Osanike ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtte	27 500	2 450	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2016
Juhatuse liikmed	0	0	2 620	0	0,0 %	EUR	31.12.2016

2016. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2015. aastal 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: 30.01.2017

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VASK	Juhatuse liige	02.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 745
Kokku	90 467
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	90 467
Kokku	90 467

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 745
Kokku	90 467
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	90 467
Kokku	90 467

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5111	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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