

2017. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Varud	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Intressikulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
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 2017. a müügitulu oli 5 460 eurot ning majandusaasta lõppes 4 014 eurose kasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenes ettevõtte müügitulud 349 euro võrra ning puhaskasum suurenes 269 euro võrra. 2017. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2017. aastal OÜ- l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2017. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2018. aasta müügituluks on prognoositud 6 000 eurot ning puhaskasumiks 4 500 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuse liige

Tartu, 31. jaanuar 2018. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 020	2 795	2
Nõuded ja ettemaksed	39 994	46 849	3,4,5
Varud	63 440	61 015	6
Kokku käibevarad	104 454	110 659	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	41 828	35 734	7
Kokku põhivarad	41 828	35 734	
Kokku varad	146 282	146 393	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 497	30 194	9
Võlad ja ettemaksed	3 167	2 702	10
Kokku lühiajalised kohustised	33 664	32 896	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 185	20 078	9
Kokku pikaajalised kohustised	15 185	20 078	
Kokku kohustised	48 849	52 974	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	11
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 467	86 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 014	3 745	
Kokku omakapital	97 433	93 419	
Kokku kohustised ja omakapital	146 282	146 393	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	5 460	5 111	13
Mitmesugused tegevuskulud	-460	-178	14
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (kahjum)	5 000	4 930	
Intressitulud	799	902	
Intressikulud	-1 785	-2 087	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 014	3 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 014	3 745	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Point Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja see 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 aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuvõtted, 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

Finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ettevõtte kohustised jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustisteks. Lühiajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

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 valmidusastele.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. 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 ärilistele 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	107	107
Arvelduskontod	913	2 688
Kokku raha	1 020	2 795

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 890	1 890	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 890	1 890	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	445	445	0	0	4
Muud nõuded	37 659	37 659	0	0	5
Laenunõuded	34 600	34 600	0	0	
Intressinõuded	3 059	3 059	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 994	39 994	0	0	

	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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	4
Muud nõuded	44 960	44 960	0	0	5
Laenunõuded	42 700	42 700	0	0	
Intressinõuded	2 260	2 260	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 849	46 849	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	445	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	445	0

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	34 600	34 600	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2018	17
Intressinõuded	3 059	3 059	0	0				17
Kokku muud nõuded	37 659	37 659	0	0				

	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	17
Intressinõuded	2 260	2 260	0	0				17
Kokku muud nõuded	44 960	44 960	0	0				

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	63 440	61 015
Kokku varud	63 440	61 015

2017. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

2016. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	35 734
Ostud ja parendused	0
31.12.2016	35 734
Ostud ja parendused	6 094
31.12.2017	41 828

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 460	5 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	308	178

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2017		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	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	31.12.2018	17
Lühiajalised laenud kokku	25 604	25 604						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	20 078	4 893	15 185	0	6 kuu EURIBOR + 6,0 %	EUR	11.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	20 078	4 893	15 185	0				
Laenukohustised kokku	45 682	30 497	15 185	0				

	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	17
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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	63 440	61 015
Ehitised	0	32 082
Kokku	63 440	93 097

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	2 089	2 089	0	0	17
Intressivõlad	2 089	2 089	0	0	
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 167	3 167	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	1 624	1 624	0	0	17
Intressivõlad	1 624	1 624	0	0	
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 702	2 702	0	0	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	75 585	72 374
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	18 896	18 093
Kokku tingimuslikud kohustised	94 481	90 467

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

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 460	5 111
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 460	5 111
Kokku müügitulu	5 460	5 111
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	5 460	5 111
Kokku müügitulu	5 460	5 111

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	5	0
Elektrienergia	5	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	297	148
Ostetud teenused	158	30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	460	178

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2017. aastal Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

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

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	1 785	2 087
Kokku intressikulud	1 785	2 087

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 659	27 693	44 960	27 228

2017	Antud laenud	Antud 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	8 100	2,0 %	EUR	31.12.2018

2016	Antud laenud	Antud 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	2,0 %	EUR	31.12.2017

2017. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2016. 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: 31.01.2018

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VASK	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 014
Kokku	94 481
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 481
Kokku	94 481

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 014
Kokku	94 481
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 481
Kokku	94 481

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5460	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/