

2019. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ POINT KINNISVARA

registrikood: 10852773

tänava nimi ja maja number: Teguri tn 37a

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 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	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

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

OÜ Point Kinnisvara 2019. a müügitulu oli 139 794 eurot ning majandusaasta lõppes 63 653 eurose kasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenes ettevõtte müügitulud 133 598 euro võrra ning puhaskasum suurenes 59 334 euro võrra. 2019. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2019. aastal OÜ- l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2019. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2020. aasta müügituluks on prognoositud 9 000 eurot ning puhaskasumiks 5 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuse liige

Tartu, 25. jaanuar 2020. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 800	1 744	2
Nõuded ja ettemaksed	44 099	32 123	3,4,5
Varud	30 508	63 440	6
Kokku käibevarad	136 407	97 307	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	56 082	48 878	7
Kokku põhivarad	56 082	48 878	
Kokku varad	192 489	146 185	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 984	30 820	9
Võlad ja ettemaksed	4 100	3 644	10
Kokku lühiajalised kohustised	27 084	34 464	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	9 969	9
Kokku pikaajalised kohustised	0	9 969	
Kokku kohustised	27 084	44 433	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	11
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 800	94 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 653	4 319	
Kokku omakapital	165 405	101 752	
Kokku kohustised ja omakapital	192 489	146 185	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	139 794	6 196	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-74 379	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 130	-945	14
Ärikasum (kahjum)	64 285	5 251	
Intressitulud	468	570	
Intressikulud	-1 100	-1 502	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 653	4 319	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 653	4 319	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Point Kinnisvara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi 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 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

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.

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 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 ärioludele 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	17 487	107
Arvelduskontod	44 313	1 637
Kokku raha	61 800	1 744

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	0	0	4
Muud nõuded	44 094	44 094	0	0	5
Laenuõuded	40 000	40 000	0	0	
Intressinõuded	4 094	4 094	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 099	44 099	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 100	2 100	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 100	2 100	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	294	294	0	0	4
Muud nõuded	29 729	29 729	0	0	5
Laenuõuded	26 100	26 100	0	0	
Intressinõuded	3 629	3 629	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 123	32 123	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	5	294
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	294

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	40 000	40 000	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2020	17
Intressinõuded	4 094	4 094	0	0				17
Kokku muud nõuded	44 094	44 094	0	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	26 100	26 100	0	0	2,0 %	EUR	31.12.2019	17
Intressinõuded	3 629	3 629	0	0				17
Kokku muud nõuded	29 729	29 729	0	0				

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	30 508	63 440
Kokku varud	30 508	63 440

2019. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

2018. aastal varusid allahinnatud ega maha kantud ei ole.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	41 828
Ostud ja parendused	7 050
31.12.2018	48 878
Ostud ja parendused	7 204
31.12.2019	56 082

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 794	6 196
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	308	295

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2019		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	22 984	22 984			2,0 %	EUR	31.12.2020	17
Lühiajalised laenud kokku	22 984	22 984						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	0	0	0	0				
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0				
Laenukohustised kokku	22 984	22 984	0	0				

	31.12.2018	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	31.12.2019	17
Lühiajalised laenud kokku	25 604	25 604						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	15 185	5 216	9 969	0	6 kuu EURIBOR + 6,0 %	EUR	11.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	15 185	5 216	9 969	0				
Laenukohustised kokku	40 789	30 820	9 969	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	0	63 440
Kokku	0	63 440

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3	3	0	0	
Muud võlad	3 019	3 019	0	0	17
Intressivõlad	3 019	3 019	0	0	
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 100	4 100	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12	12	0	0	
Muud võlad	2 554	2 554	0	0	17
Intressivõlad	2 554	2 554	0	0	
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 644	3 644	0	0	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	129 962	79 040
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	32 491	19 760
Kokku tingimuslikud kohustised	162 453	98 800

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

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	139 794	6 196
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	139 794	6 196
Kokku müügitulu	139 794	6 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 794	6 196
Kinnisvara müük	132 000	0
Kokku müügitulu	139 794	6 196

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	129	119
Elektrienergia	129	119
Koolituskulud	0	20
Riiklikud ja kohalikud maksud	179	151
Ostetud teenused	822	655
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 130	945

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

2018. aastal Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	1 100	1 502
Kokku intressikulud	1 100	1 502

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 094	26 003	29 729	28 158

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Osanikud, osanike ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	40 000	26 100	465	0	2 620	465	0,0 - 2,0 %	EUR	31.12.2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Osalinud, osanike ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	8 500	570	0	0	465	0,0 - 2,0 %	EUR	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 100	0	0	0

2019. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2018. 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: 25.01.2020

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VASK	Juhatuse liige	09.09.2020
ERKKI JÜRGENSON	Juhatuse liige	09.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 653
Kokku	162 453
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	142 453
Kokku	162 453

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 653
Kokku	162 453
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	142 453
Kokku	162 453

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	132000	94.42%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7794	5.58%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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