

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ POINT KINNISVARA

registrikood: 10852773

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Teguri tn 37a/1

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 5658028

e-posti aadress: erx@kummibox.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 Laenunõuded	8
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

OÜ Point Kinnisvara 2024. a müügitulu oli 12 210 eurot ning majandusaasta lõppes 316 038 eurose kasumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenes ettevõtte müügitulud 4 050 euro võrra ning puhaskasum vähenes 220 884 euro võrra. 2024. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2024. aastal OÜ- l Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2024. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2025. aasta müügituluks on prognoositud 12 000 eurot ning puhaskasumiks 25 000 eurot.

Erkki Jürgenson

Juhatuse liige

Tartu, 24. aprill 2025. a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 570	36 300	2
Nõuded ja ettemaksed	121 321	133 395	3,4,5
Kokku käibevarad	188 891	169 695	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	682 808	410 000	6
Finantsinvesteeringud	1 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	198 039	175 000	7
Kokku põhivarad	881 847	585 000	
Kokku varad	1 070 738	754 695	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 000	995	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 000	995	
Kokku kohustised	1 000	995	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	750 748	213 826	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 038	536 922	
Kokku omakapital	1 069 738	753 700	
Kokku kohustised ja omakapital	1 070 738	754 695	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	12 210	8 160	12
Muud äritulud	0	118 954	13
Mitmesugused tegevuskulud	-3 884	-1 589	14
Muud ärikulud	-11	0	
Ärikasum (kahjum)	8 315	125 525	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	302 808	410 000	6
Intressitulud	4 915	1 397	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	316 038	536 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 038	536 922	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Point Kinnisvara 2024. 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).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütar- ja sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütar- ja sidusettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest Investeeringud sidusettevõttesse 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.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate 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 kuludes 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 kajastatavate 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 valmidusastmele.

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 dividendide 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. Alates 2025. aastast on maksumäär 22/78.

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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	4 557	34 577
Arvelduskontod	63 013	1 723
Kokku raha	67 570	36 300

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	211	211	4
Laenunõuded	114 800	114 800	5
Muud nõuded	6 310	6 310	16
Intressinõuded	6 310	6 310	
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 321	121 321	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Laenunõuded	132 000	132 000	5
Muud nõuded	1 395	1 395	16
Intressinõuded	1 395	1 395	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 395	133 395	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	211	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	211	0

Lisa 5 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	114 800	114 800	4,0 %	EUR	31.12.2025	16
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	132 000	132 000	4,0 %	EUR	31.12.2024	16

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16804143	Raja Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	75

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Raja Keskus OÜ	410 000	0	-102 500	0	308	375 000	682 808
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	410 000	0	-102 500	0	308	375 000	682 808

Müüdnud osalused:			
Tütaretevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Raja Keskus OÜ	25	405 000	302 500

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	202 046
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	92 954
Müügid	-120 000
31.12.2023	175 000
Ostud ja parendused	23 039
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Müügid	0
31.12.2024	198 039

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 210	8 123
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 147	536
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	146 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2024		
Soetusmaksumus	6 083	6 083
Akumuleeritud kulum	-6 083	-6 083
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	72	72
Saadud ettemaksed	928	928
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000	1 000
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	67	67
Saadud ettemaksed	928	928
Kokku võlad ja ettemaksed	995	995

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	832 093	600 598
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	234 693	150 150
Kokku tingimuslikud kohustised	1 066 786	750 748

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 210	8 160
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 210	8 160
Kokku müügitulu	12 210	8 160
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	12 210	8 123
Vanametalli müük	0	37
Kokku müügitulu	12 210	8 160

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	26 000	7
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	92 954	7
Kokku muud äritulud	0	118 954	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Energia	450	206
Elektrienergia	450	206
Mitmesugused bürookulud	408	389
Koolituskulud	340	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	263	222
Ostetud teenused	1 674	772
Halduskulud	499	0
Muu inventar	250	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 884	1 589

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2024. aastal Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

2023. aastal Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 110	133 395
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 110	133 395

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132 000	0	132 000	1 395
Kokku antud laenud	0	132 000	0	132 000	1 395

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132 000	0	17 200	114 800	4 886
Kokku antud laenud	132 000	0	17 200	114 800	4 886

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	18 000	48 000	0	0
Kokku laenukohustised	30 000	18 000	48 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

MÜÜDUD	2024	2023
	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	146 000
Kokku müüdnud	0	146 000

2024. aastal kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2023. 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: 16.06.2025

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VASK	Juhatuse liige	16.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	750 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 038
Kokku	1 066 786
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 066 786
Kokku	1 066 786

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	750 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	316 038
Kokku	1 066 786
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 066 786
Kokku	1 066 786

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	12210	100.00%	Jah