

## 2010. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ POINT KINNISVARA

registrikood: 10852773

tänavatalu nimi, Kastani 54  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 50410

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 424440

faks: +372 424440

e-posti aadress: [erx@1x1.ee](mailto:erx@1x1.ee)

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Sisukord                                  | 2  |
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Rahavoogude aruanne                       | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne              | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 8  |
| Lisa 2 Raha                               | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 9  |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 5 Muud nõuded                        | 10 |
| Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 10 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara               | 12 |
| Lisa 9 Laenukohustused                    | 13 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 13 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad | 13 |
| Lisa 12 Osakapital                        | 14 |
| Lisa 13 Müügitulu                         | 14 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud         | 15 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                       | 15 |
| Lisa 16 Finantstulud ja -kulud            | 15 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                  | 16 |
| Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva     | 16 |

## Tegevusaruanne

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

OÜ Point Kinnisvara 2010.a müügitulu oli 55 185 krooni ning majandusaasta lõppes 3 203 kroonise kahjumiga. Võrreldes eelmise majandusaastaga suurenesid ettevõtte müügitulud 11 535 krooni võrra ning majandusaasta kahjum vähenes 929 450 krooni võrra. 2010. a ettevõtte uusi põhivarasid ei soetanud.

2010. a OÜ-1 Point Kinnisvaral töötajaid ei olnud.

2010. a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

Ettevõtte 2011.a eesmärgiks on maha müüa osad kinnisvarainvesteeringuna soetatud kinnisvaraobjektid.

Erkki Jürgenson

Juhatuses liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010       | 31.12.2009       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 285 624          | 270 249          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 068           | 72 860           | 3,4     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>297 692</b>   | <b>343 109</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 150 700          | 69 300           | 4,5     |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 934 800          | 934 800          | 7       |
| Materiaalne põhivara                         | 3 803            | 10 323           | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 089 303</b> | <b>1 014 423</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 386 995</b> | <b>1 357 532</b> |         |
|                                              |                  |                  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 453 134          | 421 490          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 882            | 4 860            | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>459 016</b>   | <b>426 350</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>459 016</b>   | <b>426 350</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 42 000           | 42 000           | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 200            | 4 200            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 884 982          | 1 817 635        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -3 203           | -932 653         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>927 979</b>   | <b>931 182</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 386 995</b> | <b>1 357 532</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010          | 2009            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 55 185        | 43 650          | 13      |
| Muud äritulud                               | 0             | 29 000          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -25 010       | -45 369         | 14      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -6 520        | -14 066         | 8       |
| Muud ärikulud                               | -222          | -22             |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>23 433</b> | <b>13 193</b>   |         |
|                                             |               |                 |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -26 636       | -945 846        | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-3 203</b> | <b>-932 653</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-3 203</b> | <b>-932 653</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2010           | 2009           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 23 433         | 13 193         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |                |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 6 520          | 14 066         | 8       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>6 520</b>   | <b>14 066</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -9 207         | 9 870          | 3,4,5   |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 1 022          | 407            | 10      |
| Laekunud intressid                                    | 5 513          | 1 262          | 16      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>27 281</b>  | <b>38 798</b>  |         |
|                                                       |                |                |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                |         |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                   | 0              | -1             |         |
| Antud laenud                                          | -81 400        | -69 300        | 5       |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 70 000         | 80 000         | 5       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-11 400</b> | <b>10 699</b>  |         |
|                                                       |                |                |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                |         |
| Saadud laenud                                         | 62 000         | 431 159        | 9       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -30 357        | -468 956       | 9       |
| Makstud intressid                                     | -32 044        | -32 672        | 16      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-401</b>    | <b>-70 469</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>15 480</b>  | <b>-20 972</b> |         |
|                                                       |                |                |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>270 249</b> | <b>291 476</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>15 480</b>  | <b>-20 972</b> |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -105           | -255           | 16      |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>285 624</b> | <b>270 249</b> |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku     |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2008</b>                 | 42 000                      | 4 200                        | 1 533 431                      | 1 579 631 |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -932 653                       | -932 653  |
| Muud muutused<br>omakapitalis     | 0                           | 0                            | 284 204                        | 284 204   |
| <b>31.12.2009</b>                 | 42 000                      | 4 200                        | 884 982                        | 931 182   |
|                                   |                             |                              |                                |           |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | -3 203                         | -3 203    |
| <b>31.12.2010</b>                 | 42 000                      | 4 200                        | 881 779                        | 927 979   |

OÜ Point Kinnisvara osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 21 000 krooni üks osa. Vastavalt OÜ Point Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Point Kinnisvara 2010. 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

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar-ettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### 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.

### Materiaalne ja immateriaalne 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.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 1 500

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Ehitised                 | 50             |
| Muu materiaalne põhivara | 5              |

**Finantskohustused**

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.

**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 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.

**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.

**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.

**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.

**Lisa 2 Raha**

(kroonides)

|                   | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 270 047        | 265 860        |
| Arvelduskontod    | 15 577         | 4 389          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>285 624</b> | <b>270 249</b> |

**Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Ettemaksukonto jääk                           | 359        | 360        |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>359</b> | <b>360</b> |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2010     | 31.12.2009     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 11 709         | 2 500          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 11 709         | 2 500          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 359            | 360            | 3       |
| Muud nõuded                        | 150 700        | 139 300        |         |
| Laenunõuded                        | 150 700        | 139 300        | 5       |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>162 768</b> | <b>142 160</b> |         |

## Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

|                          | 31.12.2010     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Laenunõuded              | 150 700        | 0                                 | 150 700             | 0           | 4,17    |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>150 700</b> | <b>0</b>                          | <b>150 700</b>      | <b>0</b>    |         |

  

|                          | 31.12.2009     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Laenunõuded              | 139 300        | 70 000                            | 69 300              | 0           | 4,17    |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>139 300</b> | <b>70 000</b>                     | <b>69 300</b>       | <b>0</b>    |         |

Intressimäär- 5,0 %

Tagasimakse tähtaeg- 31.12.2012.a

Alusvaluuta- EEK

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: |                |                       |                 |            |
|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                  | Asukohamaa     | Põhitegevusala        | Osalusemäär (%) |            |
|                                                         |                |                       | 31.12.2009      | 31.12.2010 |
| Reit Vara OÜ                                            | Eesti Vabariik | Kinnisvara arendamine | 100             | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| Tütarettevõtja nimetus                                    |  |
|                                                           |  |
| <b>Kokku:</b>                                             |  |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
|                        |                     |                    |                                  |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                         |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2008</b>                               |             | 434 800     |
| Ümberklassifitseerimised                        |             | 500 000     |
| <b>31.12.2009</b>                               |             | 934 800     |
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2010</b>                               |             | 934 800     |
|                                                 |             |             |
|                                                 | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 55 185      | 43 650      |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 12 365      | 22 830      |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                                                        |          |                                | Kokku    |
|--------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|----------|
|                                                        | Ehitised | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |          |
| <b>31.12.2008</b>                                      |          |                                |          |
| Soetusmaksumus                                         | 239 450  | 95 172                         | 334 622  |
| Akumuleeritud kulum                                    | -18 865  | -75 572                        | -94 437  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 220 585  | 19 600                         | 240 185  |
|                                                        |          |                                |          |
| Amortisatsioonikulu                                    | -4 789   | -9 277                         | -14 066  |
| Ümberklassifitseerimised                               | -215 796 | 0                              | -215 796 |
| Ümberklassifitseerimine<br>kinnisvarainvesteeringutega | -215 796 | 0                              | -215 796 |
|                                                        |          |                                |          |
| <b>31.12.2009</b>                                      |          |                                |          |
| Soetusmaksumus                                         | 0        | 95 172                         | 95 172   |
| Akumuleeritud kulum                                    | 0        | -84 849                        | -84 849  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 0        | 10 323                         | 10 323   |
|                                                        |          |                                |          |
| Amortisatsioonikulu                                    | 0        | -6 520                         | -6 520   |
|                                                        |          |                                |          |
| <b>31.12.2010</b>                                      |          |                                |          |
| Soetusmaksumus                                         | 0        | 95 172                         | 95 172   |
| Akumuleeritud kulum                                    | 0        | -91 369                        | -91 369  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 0        | 3 803                          | 3 803    |

## Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

|                                      | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajaline pangalaen                | 391 134    | 391 134                          | 0                   | 0           | 7,25 %       | EEK         | 11.10.2011  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 391 134    | 391 134                          | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| Lühiajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajaline laen                     | 62 000     | 62 000                           | 0                   | 0           | 5,0 %        | EEK         | 31.12.2011  | 17      |
| <b>Lühiajalised võlakirjad kokku</b> | 62 000     | 62 000                           | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 453 134    | 453 134                          | 0                   | 0           |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2009 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajaline pangalaen            | 421 490    | 421 490                          | 0                   | 0           | 7,25 %       | EEK         | 11.10.2010  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 421 490    | 421 490                          | 0                   | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 421 490    | 421 490                          | 0                   | 0           |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |          |                |
|--------------------------------------------------------|----------|----------------|
|                                                        | Ehitised | Kokku          |
| <b>31.12.2010</b>                                      | 500 000  | <b>500 000</b> |
| <b>31.12.2009</b>                                      | 500 000  | <b>500 000</b> |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010   | 31.12.2009   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 382        | 2 860        |
| Saadud ettemaksed                | 4 500        | 2 000        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 882</b> | <b>4 860</b> |

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

|                                             | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |                |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 234 397        | 235 248        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>234 397</b> | <b>235 248</b> |

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

dividendidena.

## Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

|                                                                                                    | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                         | 42 000     | 42 000     |
| Osade arv (tk)                                                                                     | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus                                                                                  |            |            |
| OÜ Point Kinnisvara osakapital jaguneb kaheks võrdseks osaks nimiväärtusega 21 000 krooni üks osa. |            |            |

Vastavalt OÜ Point Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

## Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |               |               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                      | 2010          | 2009          |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |               |               |
| Eesti                                                | 55 185        | 43 650        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>            | <b>55 185</b> | <b>43 650</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>55 185</b> | <b>43 650</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |               |               |
|                                                      | 2010          | 2009          |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 55 185        | 43 650        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>55 185</b> | <b>43 650</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                           | 2010          | 2009          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Energia                                   | 12 365        | 10 591        |
| Elektrienergia                            | 12 365        | 10 591        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 461           | 592           |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 6 000         | 0             |
| Sidekulud                                 | 696           | 10 063        |
| Halduskulud                               | 0             | 12 214        |
| Remondikulud                              | 529           | 2 751         |
| Ostetud teenused                          | 3 913         | 8 778         |
| Reklaam                                   | 380           | 380           |
| Muud                                      | 666           | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>25 010</b> | <b>45 369</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

2010.a Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

2009.a Point Kinnisvara OÜ-l töötajaid ei olnud.

## Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                                               | 2010           | 2009            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 0              | -914 181        |
| Intressitulud                                                 | 5 513          | 1 262           |
| Intressitulu laenudelt                                        | 5 512          | 1 250           |
| Pangalt saadud intressitulu                                   | 1              | 12              |
| Intressikulud                                                 | -32 044        | -32 672         |
| Intressikulu laenudelt                                        | -32 044        | -32 672         |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                        | -105           | -255            |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                           | <b>-26 636</b> | <b>-945 846</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2010 |            | 31.12.2009 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 150 700    | 0          | 69 300     | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 62 000     | 70 000     | 0          |

|                                                                                                                                                         | 2010  |        | 2009   |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Müügid | Ostud  | Müügid |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 0     | 0      | 18 400 | 15 050 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 0      | 27 600 | 0      |

2010.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

2009.a kuulus OÜ Point Kinnisvara juhatusse kaks liiget, kellele töötasu ei makstud.

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

## Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ POINT KINNISVARA (registrikood: 10852773) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKKI JÜRGENSON    | Juhatuse liige     | 14.05.2011           |
| TOOMAS VASK        | Juhatuse liige     | 29.06.2011           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 884 982        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -3 203         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>881 779</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 881 779        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>881 779</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 884 982        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -3 203         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>881 779</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 881 779        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>881 779</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 55185           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                              | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| Erkki Jürgenson | 37802156519                         | Voolu 13, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti     | 21000 EEK                 |
| Toomas Vask     | 37802032741                         | Kalevi 119-3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 21000 EEK                 |

## Sidevahendid

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