

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Osaühing Envisioon Associates

**registrikood:** 11112021

**tänavatalu nimi,** Rotermanni 5-34  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihtnumber:** 10111

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** + 372 50 11539

**faks:**

**e-posti aadress:** tarmo@envisioon.ee

**veebilehe aadress:**

# Sisukord

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>              | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>        | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>10</b> |
| <b>Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed</b>               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>   | <b>11</b> |
| <b>Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud</b>           | <b>11</b> |
| <b>Lisa 7 Võlad ja ettemaksed</b>                | <b>11</b> |
| <b>Lisa 8 Osakapital</b>                         | <b>12</b> |
| <b>Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud</b>          | <b>12</b> |
| <b>Lisa 10 Muud ärikulud</b>                     | <b>12</b> |
| <b>Lisa 11 Finantstulud ja -kulud</b>            | <b>12</b> |
| <b>Lisa 12 Tulumaks</b>                          | <b>13</b> |
| <b>Lisa 13 Seotud osapooled</b>                  | <b>13</b> |

## Tegevusaruanne

OÜ Envisioon Associates põhitegevusala 2009.aastal oli investeerimine ja investeeringute haldamine. 2010.a. otsitakse uusi võimalusi investeeringuteks ja ettevõtte arendamiseks.

Töötajaid 2009. aastal ei olnud. Töötasusid ei makstud.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust OÜ Envisioon Associates 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Envisioon Associates finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 24.06.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Envisioon Associates on jätkuvalt tegutsev.

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009        | 31.12.2008        | 31.12.2007        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 11 377 794        | 1 491 333         | 54 800            | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 104 084         | 0                 | 0                 | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 17 212            | 12 659 892        | 23 725 002        | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>12 499 090</b> | <b>14 151 225</b> | <b>23 779 802</b> |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 012 341         | 0                 | 0                 | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>2 012 341</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>14 511 431</b> | <b>14 151 225</b> | <b>23 779 802</b> |         |
|                                              |                   |                   |                   |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 658 228        | 0                 | 0                 | 5; 7    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>12 658 228</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>12 658 228</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000            | 40 000            | 40 000            | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4 000             | 4 000             | 0                 |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 107 225         | 16 660 461        | -3 335            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 298 022        | -2 553 236        | 16 667 796        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 853 203</b>  | <b>14 151 225</b> | <b>16 704 461</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>14 511 431</b> | <b>14 151 225</b> | <b>16 704 461</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009              | 2008              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -16 738           | -1 336            | 9       |
| Muud ärikulud                               | -1 539            | 0                 | 11      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-18 277</b>    | <b>-1 336</b>     |         |
|                                             |                   |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 378 483           | -2 551 900        | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>360 206</b>    | <b>-2 553 236</b> |         |
| Tulumaks                                    | -2 658 228        | 0                 | 13      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 298 022</b> | <b>-2 553 236</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2009              | 2008              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -18 277           | -1 336            |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 5 072 680         | 18 635 109        |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0                 | -1 063 558        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>5 054 403</b>  | <b>17 570 215</b> |         |
|                                                       |                   |                   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                   |                   |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -2 012 341        | 0                 | 6       |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel       | -1 104 084        | 0                 | 3       |
| Antud laenud                                          | 0                 | -7 570 000        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 7 570 000         | 0                 |         |
| Laekunud intressid                                    | 384 232           | 505 210           | 12      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>4 837 807</b>  | <b>-7 064 790</b> |         |
|                                                       |                   |                   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                   |                   |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 0                 | -6 011 782        |         |
| Makstud intressid                                     | 0                 | -57 685           |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest              | 0                 | 575               |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | -5 749            | -3 000 000        | 12      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-5 749</b>     | <b>-9 068 892</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>9 886 461</b>  | <b>1 436 533</b>  |         |
|                                                       |                   |                   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 491 333</b>  | <b>54 800</b>     |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>9 886 461</b>  | <b>1 436 533</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>11 377 794</b> | <b>1 491 333</b>  |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                             | Kokku       |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |             |
| <b>31.12.2007</b>                 | 40 000                      | 0                            | 16 664 461                  | 16 704 461  |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | -2 553 236                  | -2 553 236  |
| Muutused reservides               |                             | 4 000                        | -4 000                      |             |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 14 107 225                  | 14 151 225  |
|                                   |                             |                              |                             |             |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | -2 298 022                  | -2 298 022  |
| Makstud dividendid                |                             |                              | -10 000 000                 | -10 000 000 |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 4 000                        | 1 809 203                   | 1 853 203   |



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Envisioon Associates 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Envisioon Associates kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eesti kroonidesse tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

### Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tugineb juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendide väljamaksmisega kaasnev ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustuse ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

**Tulud**

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinna, millest on vähendatud käibemaks. Müügitulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

**Lisa 2 Raha**

(kroonides)

|                      | 31.12.2009        | 31.12.2008       |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Sularaha kassas      | 46 500            | 46 500           |
| Arvelduskontod       | 106 233           | 1 444 833        |
| Tähtajalised hoiused | 11 225 061        | 0                |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>11 377 794</b> | <b>1 491 333</b> |

**Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud**

(kroonides)

|            |            | Kokku     |
|------------|------------|-----------|
|            | Võlakirjad |           |
| 31.12.2007 | 0          | 0         |
| 31.12.2008 | 0          | 0         |
|            |            |           |
| Soetamine  | 1 104 084  | 1 104 084 |
| 31.12.2009 | 1 104 084  | 1 104 084 |

**Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

|                                            | 31.12.2009    | 31.12.2008        |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu                       | 0             | 65 397            |
| Muud nõuded                                | 0             | 7 570 000         |
| Intressid                                  | 17 212        | 19 495            |
| Lühiajalised nõuded aktsiate ja osade eest | 0             | 5 005 000         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>          | <b>17 212</b> | <b>12 659 892</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2009       | 31.12.2008 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg        | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 2 658 228        | 0          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 658 228</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2007</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 0         | 0         |
| Jääkmaksumus           | 0         | 0         |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2008</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 0         | 0         |
| Jääkmaksumus           | 0         | 0         |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 2 012 341 | 2 012 341 |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2009</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 2 012 341 | 2 012 341 |
| Jääkmaksumus           | 2 012 341 | 2 012 341 |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009        | 31.12.2008 |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| Maksuvõlad                       | 2 658 228         | 0          |
| Dividendivõlad                   | 10 000 000        | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>12 658 228</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

|                                                                                                                           | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                                                                                                            | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus (kroonides)                                                                                             |            |            |
| Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud osakapitali suurus on 160 000 krooni. Osakapitali tasutud rahalise sissemaksena. |            |            |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2009          | 2008         |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Pangateenused                          | 483           | 1 330        |
| Kommunaalkulud                         | 15 265        | 0            |
| Internet                               | 990           | 6            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>16 738</b> | <b>1 336</b> |

## Lisa 10 Muud ärikulud

(kroonides)

|                                | 2009         |
|--------------------------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 1 539        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>1 539</b> |

## Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                                         | 2009           | 2008              |
|---------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | 0              | -3 000 000        |
| Intressitulud                                           | 384 232        | 505 210           |
| Intressikulud                                           | 0              | -57 685           |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                  | -5 749         | 0                 |
| Muud finantstulud ja -kulud                             | 0              | 575               |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                     | <b>378 483</b> | <b>-2 551 900</b> |

## Lisa 12 Tulumaks

(kroonides)

| Tulumaksukulu komponendid  | Maksustav summa | Tulumaks |
|----------------------------|-----------------|----------|
| Väljakuulutatud dividendid | 10 000 000      | 258 228  |
| <b>Kokku</b>               | 10 000 000      | 258 228  |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus                     | Propertyline OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                      | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                      | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 0          | 7 065 397  |

|                                                                      | 2009    | 2008    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                      | Tulud   | Tulud   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 135 014 | 389 671 |

# Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Envisioon Associates (registrikood: 11112021) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TARMO TOMAK        | Juhatuse liige     | 30.06.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                         | 31.12.2009       |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)             | 4 107 225        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                             | -2 298 022       |
| <b>Kokku</b>                                            | <b>1 809 203</b> |
| 2009.a.a kasum jääb eelnevate perioodide kasumi arvele. |                  |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                    | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Propertyline OÜ | 11149647                                  | Rotermanni 5-34,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 40000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| E-posti aadress | tarmo@envisioon.ee |