

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Propertyline OÜ

registrikood: 11149647

tänava/talu nimi, Rotermanni 5-34
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 5011539

e-posti aadress: tarmo@envision.ee

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Propertyline põhitegevusaladeks on investeerimine ja konsultatsiooniteenuse osutamine.

2011. aastal osutati põhiliselt konsultatsiooniteenust ja tegeldi kinnivara haldusega.

2011.a bilansi maht oli 939 948 eurot, bilansi maht vähenes võrreldes 2010.a. 4 294 eurot. Müügitulu oli 29 809 eurot ja võrreldes 2010.a. vähenes müügitulu 4 432 eurot. 2011.a. ei oli ettevõttele tulemuslik ja majandustegevusest tekkis kasum 59 456 eurot.

2012.a. on ettevõtte tegevuseks jätkuvalt konsultatsiooniteenuste osutamine ja uute äriprojektide kavandamine.

2011 aastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele arvestatud tasu oli 2433 eurot.

Propertyline OÜ juhatuse liige on Tarmo Tomak.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	91 933	35 534
Nõuded ja ettemaksed	659 090	689 759
Kokku käibevara	751 023	725 293
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	175 223	109 497
Kinnisvarainvesteeringud	0	91 634
Materiaalne põhivara	13 702	17 818
Kokku põhivara	188 925	218 949
Kokku varad	939 948	944 242
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	9 376
Võlad ja ettemaksed	3 098	9 479
Kokku lühiajalised kohustused	3 098	18 855
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	47 993
Kokku pikaajalised kohustused	0	47 993
Kokku kohustused	3 098	66 848
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	874 582	878 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 456	-4 225
Kokku omakapital	936 850	877 394
Kokku kohustused ja omakapital	939 948	944 242

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	29 809	34 241
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39	-3 514
Mitmesugused tegevuskulud	-17 844	-17 699
Tööjõukulud	-3 270	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 032	-8 653
Muud ärikulud	-5 705	-7
Ärikasum (kahjum)	-7 081	4 368
Finantstulud ja -kulud	66 537	-8 594
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 456	-4 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 456	-4 226

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-7 081	4 368
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 032	8 653
Kasum (kahjum) põhivara müügist	5 687	0
Kokku korrigeerimised	15 719	8 653
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 232	-2 956
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 848	1 070
Kokku rahavood äritegevusest	558	11 135
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-20 559
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	32 398	0
Antud laenud	-12 000	-15 978
Antud laenude tagasimaksed	39 482	0
Laekunud intressid	7 295	1 936
Kokku rahavood investeerimistegevusest	67 175	-34 601
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-9 737	-9 604
Makstud intressid	-1 597	-1 585
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 334	-11 189
Kokku rahavood	56 399	-34 655
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 534	70 189
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 399	-34 655
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 933	35 534

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	878 807	881 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 225	-4 225
31.12.2010	2 556	256	874 582	877 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)			59 456	59 456
31.12.2011	2 556	256	934 038	936 850

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Propertyline 2011. 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 Propertyline kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrile esitatavad aastaaruanded esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestati eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis oli ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, 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. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtetele loetakse ettevõtteid, kus emaettevõtte osalus on suurem kui 50% ja sidusettevõtetele loetakse ettevõtteid, kus ettevõtte omab 20% kuni 50%-list osalust.

Nõuded ja ettemaksud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. 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.

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

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivaraks loetakse üle ühe aastase kasutuseaga varasid, mille soetusmaksumus ületab 1 278 eurot. Väheolulise maksumusega, alla 1 278 euro inventar on kantud kuludesse ning nende kohta peetakse bilansivälist analüütilist arvestust.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses. Põhivara amortiseeritakse lineaarse meetodi alusel lähtudes kasulikust

tööst. Maa maksumuselt kulumit ei arvestata. Kasutatavad amortisatsiooni-perioodid on järgmised:

- hooned ja ehitised 20 aastat
- masinad ja seadmed 5 aastat
- muu materiaalne põhivara 3 aastat

Põhivara müügist saadud tulu või kulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt muudes ärituludes või -kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiotol põhivara kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotol põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam. Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Varasemate perioodide firmaväärtuse akumulieeritud kulum elimineeriti aruandeperioodi alguses tema soetusmaksumuse vastu.

Igal bilansipäeval viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et firmaväärtuse kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

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

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütarettevõtteid;
- Osauhingu juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast, 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	3 381	1 533
Ostjatelt laekumata arved	3 381	1 533
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	561
Muud nõuded	655 294	687 665
Laenunõuded	15 978	43 460
Intressinõuded	200	5 089
Dividendinõuded	639 116	639 116
Ettemaksed	415	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	659 090	689 759

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	668	561
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	668	561

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11112021	Envisioon Associates OÜ	Eesti	investeeringud ja investeringute haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Envisioon Associates OÜ	109 497	65 726	175 223
Kokku	109 497	65 726	175 223

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	118 237	118 237
Akumuleeritud kulum	-20 691	-20 691
Jääkmaksumus	97 546	97 546
Amortisatsioonikulu	-5 912	-5 912
31.12.2010		
Soetusmaksumus	118 237	118 237
Akumuleeritud kulum	-26 603	-26 603
Jääkmaksumus	91 634	91 634
Müügid	-85 718	-85 718
Amortisatsioonikulu	-5 916	-5 916
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	908	1 074

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	20 559	20 559	20 559
Amortisatsioonikulu	-2 741	-2 741	-2 741
31.12.2010			
Soetusmaksumus	20 559	20 559	20 559
Akumuleeritud kulum	-2 741	-2 741	-2 741
Jääkmaksumus	17 818	17 818	17 818
Amortisatsioonikulu	-4 116	-4 116	-4 116
31.12.2011			
Soetusmaksumus	20 559	20 559	20 559
Akumuleeritud kulum	-6 857	-6 857	-6 857
Jääkmaksumus	13 702	13 702	13 702

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	0	0	0				
31.12.2010							
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	57 369	9 376	47 993		6 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	06.06.2016.a.
Pikaajalised laenud kokku	57 369	9 376	47 993				
Laenukohustused kokku	57 369	9 376	47 993				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	0	91 634
Kokku	0	91 634

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	348	4 642
Maksuvõlad	668	0
Muud võlad	2 082	719
Muud viitvõlad	2 082	719
Saadud ettemaksed	0	4 118
Kokku võlad ja ettemaksed	3 098	9 479

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 809	34 241
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 809	34 241
Kokku müügitulu	29 809	34 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenused	29 809	34 241
Kokku müügitulu	29 809	34 241

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 433	0
Sotsiaalmaksud	837	0
Kokku tööjõukulud	3 270	0

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 687	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	18	7
Maamaks	0	0
Kokku muud ärikulud	5 705	7

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	65 726	-8 945
Intressitulud	2 408	1 936
Intressitulu hoiustelt	245	0
Intressitulu laenudelt	2 163	1 936
Intressikulud	-1 597	-1 585
Intressikulu laenudelt	-1 597	-1 585
Kokku finantstulud ja -kulud	66 537	-8 594

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad		199		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 381	1 472	1 534	8 010

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	490	29 809	4 544	4 522

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	2 433	0

Aruande digitaalallkirjad

Propertyline OÜ (registrikood: 11149647) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO TOMAK	Juhatuse liige	02.07.2012
Resolutsioon:	Kinnitada 2011. majandusaasta aruanne	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	874 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 456
Kokku	934 038

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	29809	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Tomak	37510262737	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011539
E-posti aadress	tarmo@envision.ee