

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Eviman

registrikood: 10347822

tänavatalu nimi, Ehitajate tee 110
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13517

telefon: +372 6509755

e-posti aadress: info@venuskv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Eviman kontserni kuuluvad OÜ Vaheaeg 56,425%-ga ja OÜ Venus Kinnisvara 56,425 %-ga ning viimase 100%-lised tütarettevõtted OÜ Strata Invest Eestis ja SIA Venus Real Lätis.

OÜ Evimani kontserni põhitegevusaladeks on kinnisvara arendus, haldamine ja üürimine.

Emaettevõtte 2020.aasta realiseerimise netokäive oli 107,7 tuhat eurot, mis oli eelneva majandusaasta käibega võrreldes 5% suurem. Ärikasum oli 536,4 tuhat eurot ja puhaskasum kapitaliosaluse meetodil 1,2 milj. eurot.

Olulisi kinnisvarainvesteeringuid 2020.aastal ei tehtud.

Valuuta-ja intressimäärade tulenevaid olulise riske ei ole.

OÜ Eviman ja ka teiste kontserni ettevõtete juhatused koosnevad ühest liikmest. Ametist lahkumisel juhatuse liikmetele kompensatsioone ega hüvitisi ei maksta.

2020.aastal dividende ei makstud.

Ettevõtte jätkab ka lähiajal samade tegevustega.

COVID-19 levikust tingitud majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusmahtudele on raske hinnata, aga see mõju ei ole märkimisväärne.

	2020	2019
Müügitulu	107 737	102 607
Käibe kasv	5,0%	-2,8%
Ärikasumi määr %	497,9%	209,8%
Puhaskasum / -kahjum	1 180 565	931 987
Kasumi kasv	26,7%	86,8%
Puhasrentaablus	1095,78%	908,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,48	7,05
ROA	10,7%	9,3%
ROE	12,8%	11,2%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu 2020 – müügitulu 2019) / müügitulu 2019 * 100		
* Ärikasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2020 – puhaskasum 2019) / puhaskasum 2019 * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 641	5 516	
Nõuded ja ettemaksed	862 572	580 349	2
Kokku käibevarad	880 213	585 865	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 247 316	6 805 443	
Kinnisvarainvesteeringud	2 920 400	2 604 016	5
Kokku põhivarad	10 167 716	9 409 459	
Kokku varad	11 047 929	9 995 324	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	870 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	970 246	83 072	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 840 246	83 072	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 100 000	6
Võlad ja ettemaksed	0	485 133	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 585 133	
Kokku kohustised	1 840 246	1 668 205	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	3 793	3 793	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 020 769	7 388 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 565	931 987	
Kokku omakapital	9 207 683	8 327 119	
Kokku kohustised ja omakapital	11 047 929	9 995 324	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	107 737	102 607	10
Muud äritulud	451 079	141 593	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 286	-17 939	12
Mitmesugused tegevuskulud	-6 089	-10 308	13
Muud ärikulud	-50	-710	
Ärikasum (kahjum)	536 391	215 243	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	723 998	723 007	4,15
Intressikulud	-5 696	-6 263	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 254 693	931 987	
Tulumaks	-74 128	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 565	931 987	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eviman OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Koostatud on väikeettevõtte lühendatud aruanne.

Eviman OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eviman OÜ ei ole koostanud rida-realt konsolideeritud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna konsolideerimisgrupi finantsnäitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi piirmäärasid, mistõttu ei ole kohustust esitada konsolideeritud aastaaruannet.

Vigade korrigeerimine

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Laenukohustised (pikaajalised)	1 180 000	-80 000	1 100 000
Võlad ja ettemaksed (pikaajalised)	405 133	80 000	485 133
Eraldised	13 997	-13 997	0
Võlad ja ettemaksed (lühiajalised)	69 075	13 997	83 072

Finantsvarad

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

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

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

Finantskohustised 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. Finantskohustis 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.

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid on bilansis näidatud õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse aktsiad ja väärtpaberid bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste väärtpaberite väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütar-ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar-ettevõttesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse bilansis investeeringute summat tütar-ettevõtte kasumi (kahjumi) emaettevõtte osaluse vastava osaga.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

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.

Kuni 2015. aasta novembrini kajastati kinnisvarainvesteeringuid bilansis soetushinna meetodil ja sellelt arvestati amortisatsiooni 3-5% aastas.

Alates 2015. aasta lõpust on ettevõtte kinnisvarainvesteeringud bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Viimane kinnisvara sõltumatu eksperthinnang tehti 2020. aasta I poolaastal ja kajastatud väärtused on juba mõjutatud ka Covid 19 pandeemiast.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende seaduses ettenähtud määras. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 829	2 829	
Ostjatelt laekumata arved	2 829	2 829	
Muud nõuded	859 743	859 743	
Dividendinõuded	859 743	859 743	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	862 572	862 572	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 455	2 455	
Ostjatelt laekumata arved	2 455	2 455	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	276	276	3
Muud nõuded	577 618	577 618	
Dividendinõuded	577 618	577 618	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	580 349	580 349	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 335	276	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		7 335	276	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11071233	Venus Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara	56.42	56.42
11041433	Vaheaeg OÜ	Eesti	Puhkemajandus	56.42	56.42

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Venus Kinnisvara OÜ	6 659 809	-282 125	728 711	7 106 395
Vaheaeg OÜ	145 634	0	-4 713	140 921
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 805 443	-282 125	723 998	7 247 316

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 715 398
Ostud ja parendused	4 469
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	119 560
Müügid	-198 056
Muud muutused	-37 355
31.12.2019	2 604 016
Ostud ja parendused	63 653
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	347 880
Müügid	-95 149
31.12.2020	2 920 400

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	93 337	88 207
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 374	19 576
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	197 503	219 291

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatud sõltumatu välise eksperdi hinnangud koostati 2020.aasta I poolaastal, mistõttu kajastub kinnisvarainvesteeringute väärtuses juba ka Covid-19 pandeemia mõju.

Hindamismeetodi valik ja rakendamine sõltub hinnatava väärtuse liigist, turu ja varaga seotud tingimustest ning kasutada olevatest andmetest. Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul tõenäoliselt kaubeldakse. Hinnatav vara realiseerimisel on võimalik soetamine eelkõige üürimise ja arendamise eesmärgil. Turuväärtuse hindamisel kasutatakse kombineeritult võrdlus- ja tulumeetodit. Tulumeetodil hinnatakse olemasoleva hoone laekuva ja potentsiaalse üüritulu baasil. Kinnistute turuväärtuses esitatakse leitud tulemuste keskmisena.

Majandus- ja kinnisvaraturu taastumisega seonduvalt prognoositakse lähiaastatel üürihindade mõõdukat tõusu. Statistikaameti ning Rahandusministeeriumi andmetel prognoositakse THI kasvuks järgnevatel aastatel mõõdukat 2% tõusu.

Kuna aastaaruande koostamise ajaks on viimasest sõltumatu välise eksperdi hinnangust möödunud vähem kui aasta ning ekseprt on oma hinnangutes välja toonud, et hindamistulemused on keskmise täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda +/- 10% , siis olulist mõju bilansis bilansis kajastatud väärtusele kinnisvarahindades ei ole.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Venus Kinnisvara OÜ	870 000	870 000			0,5	euro	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	870 000	870 000					
Laenukohustised kokku	870 000	870 000					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Venus Kinnisvara OÜ	1 100 000	0	1 100 000		0,5%	euro	Tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	1 100 000	0	1 100 000				
Laenukohustised kokku	1 100 000		1 100 000				

Laenu tagatiseks on OÜ Eviman kinnisvaraportfell.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 119	2 119	0	
Maksuvõlad	7 335	7 335	0	3
Muud võlad	843 330	843 330	0	
Intressivõlad	490 829	490 829	0	
Dividendivõlad	352 501	352 501	0	15
Saadud ettemaksed	29 336	29 336	0	
Muud saadud ettemaksed	29 336	29 336	0	
Tulumaks väljakuulutatud dividendidelt	88 126	88 126	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	970 246	970 246	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 909	1 909	0	
Muud võlad	537 634	52 501	485 133	
Intressivõlad	485 133	0	485 133	
Dividendivõlad	52 501	52 501	0	15
Saadud ettemaksed	14 665	14 665	0	
Tulevaste perioodide tulud	565	565	0	
Muud saadud ettemaksed	14 100	14 100	0	
Tulumaks väljakuulutatud dividendidelt	13 997	13 997	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	568 205	83 072	485 133	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 667 778	6 656 616
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 533 556	1 664 154
Kokku tingimuslikud kohustised	9 201 334	8 320 770

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	107 737	102 607	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	107 737	102 607	
Kokku müügitulu	107 737	102 607	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	93 337	88 207	5
Juhtimisteenus	14 400	14 400	15
Kokku müügitulu	107 737	102 607	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	102 354	20 355	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	347 880	119 560	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	845	1 678	
Kokku muud äritulud	451 079	141 593	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 771	7 628
Energia	9 515	10 311
Elektrienergia	8 467	8 766
Soojusenergia	1 048	1 545
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 286	17 939

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	417	1 340
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 059	2 011
Juriidiline teenindamine	2 103	1 248
Kindlustus	983	1 637
Remondikulud	46	3 500
Maaklerteenused	481	572
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 089	10 308

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	723 998	723 007	4
Tulud kapitaliosaluse meetodil	728 711	737 153	
Kulud kapitaliosaluse meetodil	-4 713	-14 146	
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	723 998	723 007	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	859 743	1 360 829	577 618	1 585 133
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	352 501	0	52 501

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Venus Kinnisvara OÜ	230 000	5 696	0,5%	euro	tähtajatu

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Venus Kinnisvara OÜ	206 810	6 263	0,5%	Euro	Tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	14 400	0	14 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	30 000

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tütarettevõtjad	0	0	0	186 778

OÜ Eviman kontserni kuuluvad OÜ Vaheaeg 56,425%-ga ja OÜ Venus Kinnisvara 56,425 %-ga ning viimase 100%-lised tütarettevõtted OÜ Strata Invest Eestis ja SIA Venus Real Lätis.

Olulise mõjuga isik on Viido Einer.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

Osaühing Eviman (registrikood: 10347822) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIIDO EINER	Juhatuse liige	28.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing Eviman osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osäühing Eviman (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osäühing Eviman finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2020 kajastub investeering tütarettevõttesse kapitaliosaluse meetodil summas 7106 tuhat eurot (31.12.2019 seisuga 6660 tuhat eurot). Tütarettevõtte 2019. a aastaaruande kohta väljastatud järeldusotsuses kajastus märkus arengufaasis olevale ettevõttele antud laenu- ja intressinõuete osas summas 1059 tuhat eurot, kui võrd auditit teostamise ajal puudus informatsioon laenusaaaja maksevõime kohta ja seega ei olnud võimalik anda hinnangut eeltoodud laenu- ja intressisaldo bilansiile väärtuse osas. Eeltoodud nõuete võimalik korrigeerimine oleks mõjutanud 2019. aasta aruandes kajastatud investeeringu väärtust kuni 597 tuhande euro ulatuses.

2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes on mainitud laen allahinnatud. Meil puudub informatsioon hindamiseks kas või millises ulatuses oleks nimetatud laen tulnud alla hinnata varasematel perioodidel. Sellisel juhul suureneks vastavas summas perioodi kasum ja väheneks eelmiste perioodide kasum. Ema- ja tütarettevõtte omakapitalile 31.12.2020 seisuga see korrigeerimine mõju ei avaldaks.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“, puudub meil informatsioon hindamiseks kas või millises ulatuses oleks tütarettevõttes alla hinnatud laen tulnud alla hinnata varasematel perioodidel, mõjutades seega kapitaliosaluse meetodi rakendamisest tulenevalt ettevõtte kasumit ja eelmiste perioodide kasumit. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Mugra

Vandeauditori number 482

Audiitorbüroo Katrin Mugra OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 266

Ringtee 17, Rannamõisa küla, Harku vald, Harju maakond, 76906

29.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Eviman (registrikood: 10347822) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN MUGRA	Vandeaudiitor	28.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 020 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 565
Kokku	9 201 334

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 020 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 180 565
Kokku	9 201 334

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93337	86.63%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	14400	13.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Viido Einer	35507080282		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6509755
E-posti aadress	info@venuskv.ee