

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Eviman

registrikood: 10347822

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 110
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 12618

telefon: +372 6509755

e-posti aadress: info@venuskv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Laenukohustised	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Muud ärikulud	19
Lisa 21 Tulumaks	20
Lisa 22 Seotud osapooled	20
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

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 Venus Kinnisvara omab 12%-list osalus OÜ-s Rasmussen Holding.

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

2018.aasta konsolideeritud realiseerimise netokäive oli 1,25 milj.eurot, mis oli eelneva majandusaasta käibega võrreldes 7% suurem. Konsolideeritud ärikasum oli 0,6 milj. eurot ja emaettevõttele kuuluv puhaskasum 0,4 milj. eurot .

Kinnisvarainvesteeringutesse investeeriti 2018.aastal 0,5 milj. eurot.

OÜ Evimani kontserni ettevõtetes töötas 2018.aastal keskmiselt 9 töötajat, kelle palgakulu oli kokku 147 tuhat eurot.

Valuuta-ja intressimääradest tulenevaid olulise riske ei ole.

OÜ Eviman ja ka teiste kontserni ettevõtete juhatused koosnevad ühest liikmest, kellele maksti töötasu 6,1 tuhat eurot. Ametist lahkumisel juhatuse liikmetele kompensatsioone ega hüvitisi ei maksta.

2018.aastal maksti dividende summas 90,0 tuhat eurot.

	2018	2017
Müügitulu	1 249 585	1 167 612
Tulu kasv	7,02%	-0,5%
Ärikasumi määr %		46,7%
Puhaskasum / kahjum	599 864	768 107
Kasumi kasv	-21,90%	-38,8%
Puhasrentaablus	48,01%	65,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,06	1,69
ROA	4,1%	5,4%
ROE	4,5%	5,9%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017)/ müügitulu 2017 * 100		
* Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2018 – puhaskasum 2017)/ puhaskasum 2017 * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
* ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
* ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	920 060	384 223	2
Finantsinvesteeringud	781 395	1 480 144	3
Nõuded ja ettemaksed	61 337	49 218	
Kokku käibevarad	1 762 792	1 913 585	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	801 679	436 813	4
Kinnisvarainvesteeringud	12 069 275	11 817 110	8
Materiaalsed põhivarad	59 245	76 406	9
Immateriaalsed põhivarad	166	166	
Kokku põhivarad	12 930 365	12 330 495	
Kokku varad	14 693 157	14 244 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	62 574	759 209	11
Võlad ja ettemaksed	564 454	407 497	12
Eraldised	227 479	137 479	
Kokku lühiajalised kohustised	854 507	1 304 185	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	536 088	12 898	11
Kokku pikaajalised kohustised	536 088	12 898	
Kokku kohustised	1 390 595	1 317 083	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	3 793	3 793	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 533 300	7 018 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	378 455	564 723	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 918 104	7 589 649	
Vähemusosalus	5 384 458	5 337 348	
Kokku omakapital	13 302 562	12 926 997	
Kokku kohustised ja omakapital	14 693 157	14 244 080	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 249 585	1 167 612
Muud äritulud	79 066	41 987
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-165 236	-157 367
Mitmesugused tegevuskulud	-259 179	-189 703
Tööjõukulud	-147 089	-138 835
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-30 169	-30 556
Muud ärikulud	-7 034	-148 420
Ärikasum (kahjum)	719 944	544 718
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	251 961
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-49 566	110 937
Intressitulud	55 928	87 479
Intressikulud	-13 155	-17 436
Muud finantstulud ja -kulud	0	-100 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	713 151	877 659
Tulumaks	-113 287	-109 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	599 864	768 107
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	378 455	564 723
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	221 409	203 384

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	719 944	544 718	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	30 169	30 557	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-33 750	0	
Muud korrigeerimised	0	251 961	
Kokku korrigeerimised	-3 581	282 518	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 987	-123 241	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	58 431	7 039	
Makstud intressid	-13 371	-16 426	
Makstud ettevõtte tulumaks	-22 500	-21 904	
Kokku rahavood äritegevusest	712 936	672 704	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11 432	-29 543	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 643	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-464 427	-1 330 549	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	222 750	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	414 436	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-171 324	-248 064	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	806 543	259 896	
Antud laenud	-350 988	-258 694	
Antud laenude tagasimaksed	0	159 687	
Laekunud intressid	39 635	120 618	
Laekunud dividendid	13 946	13 212	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-57 123	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	86 346	-956 124	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-159 625	-208 414	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-13 820	-16 979	
Makstud dividendid	-90 000	-88 445	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-263 445	-313 838	
Kokku rahavood	535 837	-597 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	384 223	981 481	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	535 837	-597 258	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	920 060	384 223	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 556	3 793	7 068 577	5 308 264	12 383 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	564 723	203 384	768 107
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-50 000	-174 300	-224 300
31.12.2017	2 556	3 793	7 583 300	5 337 348	12 926 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)			378 455	221 409	599 864
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	-174 300	-224 300
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2018	2 556	3 793	7 911 755	5 384 458	13 302 562

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eviman OÜ on Eestis registreeritud äriühing.

OÜ Eviman OÜ 2018. aasta raamatupidamise konsolideeritud majandusaasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ettevõtet loetakse tütarettevõtteks juhul, kui Kontsern omab ettevõttes üle 50% ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on võimeline kontrollima selle tegevust ja finantspoliitikat kasusaamise eesmärgil. Kõik tütarettevõtted on Kontserni aastaaruandes konsolideeritud. Tütarettevõtte on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Konsolideeritud finantsaruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi Emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Kontserni kuuluvate ettevõtete omavaheliste tehingute tulemusena tekkinud saldod, tehingud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandes elimineeritud, samuti on elimineeritud realiseerumata kahjumid, välja arvatud kui kahjumit ei saa katta. Kõikide Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestuspõhimõtted on kooskõlas Kontserni arvestuspõhimõtetega.

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses (millest on vajadusel maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle on Emaettevõttel kontroll. Emaettevõtte loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte on kas osaliselt või kaudselt võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat eesmärgiga saada tütarettevõtte tegevusest kasu.

Sidusettevõtted on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2900€. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2900

Juhul kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	920 060	384 223
Kokku raha	920 060	384 223

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	884 259	604 820	1 489 079
Soetamine	45 145	202 919	248 064
Müük müügihinnas või lunastamine	-39 046	-220 850	-259 896
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	97 203	5 694	102 897
Muud	0	-100 000	-100 000
31.12.2017	987 561	492 583	1 480 144
Soetamine	18 408	152 916	171 324
Müük müügihinnas või lunastamine	-168 043	-638 500	-806 543
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-63 682	152	-63 530
31.12.2018	774 244	7 151	781 395

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	52 295	52 295	
Ostjatelt laekumata arved	60 046	60 046	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 751	-7 751	
Nõuded seotud osapoolte vastu	801 679	0	801 679
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 489	8 489	
Muud nõuded	553	553	
Viitlaekumised	553	553	
Kokku nõuded ja ettemaksed	863 016	61 337	801 679

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 166	43 166	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	436 813	0	436 813
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 922	3 922	0
Muud nõuded	2 130	2 130	0
Viitlaekumised	2 130	2 130	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	486 031	49 218	436 813

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	625
Käibemaks	8 489	326	3 922	12 044
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 406	0	127
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 489	1 732	3 922	12 796

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11071233	OÜ Venus Kinnisvara	Eesti	Kinnisvara arendus ja haldamine	56.42	56.42
11041433	OÜ Vaheaeg	Eesti	Puhkemajandus	56.42	56.42

Seisuga 31.12.2018 koostatud raamatupidamise aastaaruandesse on konsolideeritud OÜ Eviman (emaettevõtte) ning Vaheaeg OÜ ja Venus Kinnisvara OÜ ning tema tütarettevõtted Sia Venus Real ja OÜ Strata Invest. Tütarettevõtete arvestus toimub rida-realt meetodil.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14011846	Rasmussen Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	12	12

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Rasmussen Holding OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Rasmussen Holding OÜ osalus on OÜ-s Venus Kinnisvara.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	10 489 806
Ostud ja parendused	1 330 549
Muud muutused	-3 245
31.12.2017	11 817 110
Ostud ja parendused	464 427
Müügid	-189 000
Ümberliigitamised	-20 020
Muud muutused	-3 242
31.12.2018	12 069 275

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	837 832	782 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	268 362	218 361
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	225 000	0

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu välise eksperdi hinnangut 2016 aastal. Hinnang koostati tulumeetodil. 2018.aastal hinnati kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ettevõttesisese eksperdiga. Hindamise tulemusel ei vajanud kinnisvarainvesteeringud ümberhindlust.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	115 492	115 492	13 408	128 900
Akumuleeritud kulum	-49 393	-49 393	-5 332	-54 725
Jääkmaksumus	66 099	66 099	8 076	74 175
Ostud ja parendused			29 543	29 543
Amortisatsioonikulu	-24 849	-24 849	-2 463	-27 312
31.12.2017				
Soetusmaksumus	115 492	115 492	42 951	158 443
Akumuleeritud kulum	-74 242	-74 242	-7 795	-82 037
Jääkmaksumus	41 250	41 250	35 156	76 406
Ostud ja parendused			11 432	11 432
Amortisatsioonikulu	-22 433	-22 433	-4 488	-26 921
Müügid	-1 672	-1 672		-1 672
31.12.2018				
Soetusmaksumus	113 820	113 820	54 383	168 203
Akumuleeritud kulum	-96 675	-96 675	-12 283	-108 958
Jääkmaksumus	17 145	17 145	42 100	59 245

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	1 673	0
Muud masinad ja seadmed	1 673	0
Kokku	1 673	0

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	12 898	9 061	3 837	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	2020
Kapitalirendikohustised kokku	12 898	9 061	3 837			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	21 756	8 858	12 898	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	2020
Swedbank Liising	4 962	4 962	0	6 kuu euribor + 2,49%	EURO	2018
Kapitalirendikohustised kokku	26 718	13 820	12 898			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	16 537	39 181
Kokku	16 537	39 181

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	53 513	53 513			6k euribor + 1,95%	EURO	06.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	53 513	53 513					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	532 251		532 251		6k euribor + 1,95%6	EURO	06.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	532 251		532 251				
Kapitalirendikohustised kokku	12 898	9 061	3 837				
Laenukohustised kokku	598 662	62 574	536 088				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	745 389	745 389			6k euribor + 1,95%	EURO	05.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	745 389	745 389					
Kapitalirendikohustised kokku	26 718	13 820	12 898				
Laenukohustised kokku	772 107	759 209	12 898				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	2 093 342	2 093 342
Ehitised	2 548 557	2 526 659
Kokku	4 641 899	4 620 001

Saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44 045	44 045
Võlad töövõtjatele	8 983	8 983
Maksuvõlad	1 732	1 732
Muud võlad	333 692	333 692
Intressivõlad	793	793
Dividendivõlad	332 301	332 301
Muud viitvõlad	598	598
Saadud ettemaksed	176 002	176 002
Muud saadud ettemaksed	176 002	176 002
Kokku võlad ja ettemaksed	564 454	564 454
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 871	16 871
Võlad töövõtjatele	7 719	7 719
Maksuvõlad	12 796	12 796
Muud võlad	200 661	200 661
Intressivõlad	1 010	1 010
Dividendivõlad	198 001	198 001
Muud viitvõlad	1 650	1 650
Saadud ettemaksed	169 450	169 450
Muud saadud ettemaksed	169 450	169 450
Kokku võlad ja ettemaksed	407 497	407 497

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 334 483	6 066 640
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 583 621	1 516 660
Kokku tingimuslikud kohustised	7 918 104	7 583 300

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 239 319	1 157 858
Läti	10 266	9 754
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 249 585	1 167 612
Kokku müügitulu	1 249 585	1 167 612
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 158 206	1 088 101
Puhkeküla ja puhkelaager	91 379	79 511
Kokku müügitulu	1 249 585	1 167 612

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	33 750	0
Tulu sihtfinantseerimisest	2 367	0
Kasum valuutakursi muutustest	615	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	42 334	40 939
Muud	0	1 048
Kokku muud äritulud	79 066	41 987

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	51 171	47 510
Energia	112 989	109 222
Elektrienergia	87 060	88 728
Soojusenergia	25 929	20 494
Muud	1 076	635
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	165 236	157 367

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	9 450	15 900
Mitmesugused bürookulud	20 882	16 604
Uurimis- ja arengukulud	0	2 500
Lähetuskulud	12 278	21 684
Koolituskulud	409	3 026
Riiklikud ja kohalikud maksud	26 039	25 019
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	34 433	2 272
Remondikulu	111 461	40 356
Juriidilised kulud	5 994	9 173
Maakleriteenused	6 560	17 617
Soetatud väikevahendid	9 925	21 980
Turunduskulud	3 111	1 716
Muud	18 637	11 856
Kokku mitmesugused tegevuskulud	259 179	189 703

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	109 330	103 785
Sotsiaalmaksud	36 805	35 050
Muud	954	0
Kokku tööjõukulud	147 089	138 835
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum valuutakursi muutustest	6 180	13 566
Riigilõivud	61	806
Muud	793	134 048
Kokku muud ärikulud	7 034	148 420

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	450 000	112 500	450 000	112 500
Eesti	450 000	112 500	450 000	112 500
Kokku	450 000	112 500	450 000	112 500

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ EVIMAN
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ EVIMAN
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	152 281	0	138 403	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	649 398		298 410	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 110	5 172

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 Eviman sidusettevõtte on OÜ Rasmussen Holding, millest 12% osalust omab OÜ Venus Kinnisvara.

Olulise mõjujuga isik on Viido Einer.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	19 779	0
Nõuded ja ettemaksed	580 732	359 437
Kokku käibevarad	600 511	359 437
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 876	15 876
Kinnisvarainvesteeringud	2 356 718	2 545 718
Kokku põhivarad	2 372 594	2 561 594
Kokku varad	2 973 105	2 921 031
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	96 734	125 431
Eraldised	20 800	15 800
Kokku lühiajalised kohustised	117 534	141 231
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 885 679	2 077 361
Kokku pikaajalised kohustised	1 885 679	2 077 361
Kokku kohustised	2 003 213	2 218 592
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	3 793	3 793
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	646 090	169 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 453	527 062
Kokku omakapital	969 892	702 439
Kokku kohustised ja omakapital	2 973 105	2 921 031

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	105 575	91 959
Muud äritulud	41 746	2 818
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 297	-19 014
Mitmesugused tegevuskulud	-16 153	-11 321
Muud ärikulud	-300	-25
Kokku ärikasum (-kahjum)	112 571	64 417
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	251 961
Intressitulud	0	6 567
Intressikulud	-8 318	-9 083
Muud finantstulud ja -kulud	225 700	225 700
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	329 953	539 562
Tulumaks	-12 500	-12 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 453	527 062

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	112 571	64 417
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-33 750	0
Muud korrigeerimised	0	-105 352
Kokku korrigeerimised	-33 750	-105 352
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 405	95 952
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	985	10 172
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 500	-6 654
Kokku rahavood äritegevusest	76 711	58 535
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-622 953
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	222 750	31 837
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	414 436
Antud laenude tagasimaksed	0	159 687
Laekunud intressid	0	53 973
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-57 123
Kokku rahavood investeerimistegevusest	222 750	-20 143
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-249 682	-10 937
Makstud dividendid	-30 000	-27 455
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-279 682	-38 392
Kokku rahavood	19 779	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 779	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 779	0

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	3 793	219 028	225 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	527 062	527 062
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
31.12.2017	2 556	3 793	696 090	702 439
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-15 876	-15 876
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	6 903 086	6 903 086
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 556	3 793	7 583 300	7 589 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)			317 453	317 453
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	-50 000
31.12.2018	2 556	3 793	963 543	969 892
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-15 876	-15 876
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			6 964 088	6 964 088
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	3 793	7 911 755	7 918 104

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2019

Osaühing Eviman (registrikood: 10347822) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIIDO EINER	Juhatuse liige	15.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Eviman osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Eviman ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksud" on kajastatud laenuõue summas 649398 €, mille kohta ei olnud võimalik saada kõiki andmeid riskide hindamiseks, mistõttu me ei avalda arvamust laenuõude laekuvuse ja selle võimalike mõjude kohta.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ Laenuõuete hulgas on kajastatud summa 649398 €, mille ei olnud võimalik saada kõiki andmeid riskide hindamiseks, mistõttu me ei avalda arvamust laenuõude laekuvuse ja selle võimalike mõjude kohta.

Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Muu asjaolu

Ettevõtte märgib lisa 8 täiendavas kirjelduses, et kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati 2018. aastal ettevõttesisese eksperdi poolt. Õiglase väärtuse hindamine ei olnud mõnedes osades vastavuses standardiga EVS 875-5-2016

"Kinnisvara hindamine finantsaruandluse jaoks".

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 kavatab kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 grupi 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 märkimisväärt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Heda Kruusiauk

Vandeauditiitori number 254

Auditiibüroo Anrison Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 60

Sireli tn 9-1, Tallinn, Harju maakond, 10913

17.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Eviman (registrikood: 10347822) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEDA KRUUSIAUK	Vandeaudiitor	17.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 533 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	378 455
Kokku	7 911 755

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 533 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	378 455
Kokku	7 911 755

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105575	100.00%	Jah

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