

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** OÜ Vaheaeg

**registrikood:** 11041433

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12618

**telefon:** +372 6509755, +372 5017337

**e-posti aadress:** info@venuskv.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 9  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud            | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustused                     | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                          | 11 |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                   | 12 |

## Tegevusaruanne

Vaheaeg OÜ põhitegevus on kinnisvara üürileandmine, arendamine ja haldamine.

OÜ Vaheaeg moodustati 2004. aastal.

2013.aasta müügitulu oli 65 479 eurot.

Juhatus koosneb ühest liikmest . 2013. aastal töötajaid ja palgakulu OÜ Vaheajal ei olnud.

Juhatajale tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta.

| <i>Peamised finantssuhtarvud</i>                                                      |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                                       | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
| Müügitulu                                                                             | 65 479      | 76 060      |
| Tulu kasv                                                                             | -13,91%     | 12,15%      |
| Brutokasumi määr %                                                                    | 54,61%      | 50,02%      |
| Puhaskasum                                                                            | 14 006      | 15 130      |
| Kasumi kasv                                                                           | -7,43%      | -13,22%     |
| Puhasrentaablus                                                                       | 21,39%      | 19,89%      |
|                                                                                       |             |             |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja                                                  | 0,009       | 0,013       |
| ROA                                                                                   | 2,48%       | 2,61%       |
| ROE                                                                                   | 6,86%       | 7,96%       |
|                                                                                       |             |             |
| Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:                                             |             |             |
| * Käibe kasv (%) = (müügitulu 2013 – müügitulu 2012)/ müügitulu 2012 * 100            |             |             |
| * Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100                                    |             |             |
| * Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2013 – puhaskasum 2012)/ puhaskasum 2012 * 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)

|                                              | 31.12.2013     | 31.12.2012     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 709          | 2 999          |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 709</b>   | <b>2 999</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 563 946        | 576 023        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>563 946</b> | <b>576 023</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>565 655</b> | <b>579 022</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 194 802        | 222 204        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 641          | 5 612          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>200 443</b> | <b>227 816</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 161 057        | 161 057        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>161 057</b> | <b>161 057</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>361 500</b> | <b>388 873</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 600          | 2 600          | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 187 293        | 172 163        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 006         | 15 130         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>204 155</b> | <b>190 149</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>565 655</b> | <b>579 022</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 65 479        | 76 060        | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 003        | -6 708        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -9 644        | -19 465       | 9       |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -12 077       | -11 841       |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>35 755</b> | <b>38 046</b> |         |
| Intressikulud                               | -21 749       | -22 916       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>14 006</b> | <b>15 130</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 006</b> | <b>15 130</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013           | 2012           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 35 755         | 38 046         |
| Korrigeerimised                                       |                |                |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 12 077         | 11 841         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>12 077</b>  | <b>11 841</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 1 290          | 5              |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -17            | -64            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>49 105</b>  | <b>49 828</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | 0              | -7 775         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>       | <b>-7 775</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -27 402        | -19 058        |
| Makstud intressid                                     | -21 703        | -22 995        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-49 105</b> | <b>-42 053</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 600                       | 256                          | 172 163                     | 175 019 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           |                              | 15 130                      | 15 130  |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 600                       | 256                          | 187 293                     | 190 149 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 14 006                      | 14 006  |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 600                       | 256                          | 201 299                     | 204 155 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ VAHEAEG 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

### Raha

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

### 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.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetushinna meetodil ja temalt arvestatakse amortisatsiooni 3 % aastas.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised            | 33             |

### 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 suurust 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 jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 905        | 887        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>905</b> | <b>887</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |         |
|------------------------|---------|----------|---------|
|                        |         |          | Kokku   |
|                        | Maa     | Ehitised |         |
| 31.12.2011             |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 255 647 | 394 778  | 650 425 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -70 337  | -70 337 |
| Jääkmaksumus           | 255 647 | 324 441  | 580 088 |
|                        |         |          |         |
| Ostud ja parendused    | 0       | 7 775    | 7 775   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -11 841  | -11 841 |
| Muud muutused          |         | 1        | 1       |
|                        |         |          |         |
| 31.12.2012             |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 255 647 | 402 553  | 658 200 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -82 177  | -82 177 |
| Jääkmaksumus           | 255 647 | 320 376  | 576 023 |
|                        |         |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -12 077  | -12 077 |
|                        |         |          |         |
| 31.12.2013             |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 255 647 | 402 553  | 658 200 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -94 254  | -94 254 |
| Jääkmaksumus           | 255 647 | 308 299  | 563 946 |

|                                                 | 2013   | 2012   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 52 266 | 54 081 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 17 648 | 26 173 |

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Venus Kinnisvara OÜ              | 194 802    | 194 802                           |                     |             | 7%           | EUR         | Tähtajatu   |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 194 802    | 194 802                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Venus Kinnisvara OÜ              | 161 057    |                                   | 161 057             |             | 7%           | EUR         | Tähtajatu   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 161 057    |                                   | 161 057             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 355 859    | 194 802                           | 161 057             |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| VENUS KINNISVARA OÜ              | 222 204    | 222 204                           |                     |             | 7%           | EUR         | Tähtajatu   |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 222 204    | 222 204                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| VENUS KINNISVARA OÜ              | 161 057    | 0                                 | 161 057             |             | 7%           | EUR         | Tähtajatu   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 161 057    | 0                                 | 161 057             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 383 261    | 222 204                           | 161 057             |             |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 1 030      | 1 030                             |                     |             |
| Maksuvõlad                       | 905        | 905                               |                     |             |
| Muud võlad                       | 1 789      | 1 789                             |                     |             |
| Muud viitvõlad                   | 1 789      | 1 789                             |                     |             |
| Saadud ettemaksed                | 1 917      | 1 917                             |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 5 641      | 5 641                             |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 891        | 891                               |                     |             |
| Maksuvõlad                       | 887        | 887                               |                     |             |
| Muud võlad                       | 1 917      | 1 917                             |                     |             |
| Saadud ettemaksed                | 1 917      | 1 917                             |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 5 612      | 5 612                             |                     |             |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 600      | 2 600      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 65 479        | 76 060        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>65 479</b> | <b>76 060</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>65 479</b> | <b>76 060</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Üürimine                                    | 52 266        | 54 081        |
| Kommunaalteenused                           | 13 213        | 11 404        |
| Muud tulud                                  | 0             | 10 575        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>65 479</b> | <b>76 060</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2013         | 2012         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 884          | 829          |
| Energia                                          | 7 119        | 5 879        |
| Elektrienergia                                   | 7 119        | 5 879        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>8 003</b> | <b>6 708</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2013         | 2012          |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | 6 499        | 6 434         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 1 406        | 1 406         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 1 612        | 0             |
| Remondikulu                               | 127          | 11 625        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>9 644</b> | <b>19 465</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustused | Kohustused |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 357 649    | 385 178    |

| 2013                                                     | Ostud  | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                             | 6 000  | 0                           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0      | 27 402                      |
|                                                          |        |                             |
| 2012                                                     | Ostud  | Saadud laenude tagasimaksed |
| Emaettevõtja                                             | 6 000  | 0                           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 10 572 | 19 058                      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2014

**OÜ Vaheaeg (registrikood: 11041433) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VIIDO EINER        | Juhatuse liige     | 02.06.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 187 293        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 006         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>201 299</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 187 293        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 006         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>201 299</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 65479           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Osaühing Eviman | 10347822                            | Ehitajate tee 110, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 1469 EUR                  |
| Viido Einer     | 35507080282                         |                                                  | 1131 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu            |
|-----------------|-----------------|
| Telefon         | +372 6509755    |
| Mobiiltelefon   | +372 5017337    |
| E-posti aadress | info@venuskv.ee |