

340616
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

19 -06- 2009

Majandusaasta aruanne

Silvi Kaarest

VAHEAEG OÜ

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

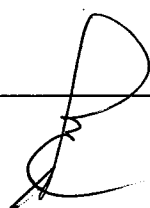
Äriregistri kood 11041433
Aadress: Ehitajate tee 110, Tallinn 12618
Telefon: 6 509 755
e-mail info@venuskv.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara arendus ja haldamine
Tegevjuht: Viido Einer

Lisatud dokumendid:

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri
3. Müügitulu vastavalt EMTAK-ile

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod	10
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Kinnisvara investeeringud	10
Lisa 4 Võlakohustused	11
Lisa 5 Maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	11
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	12
Lisa 8 Müügitulu tegevusalade lõikes	12
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	13
Juhatuse allkiri 2008. a majandusaasta aruandele.....	14
Osanike nimekiri	15
Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile	16



TEGEVUSARUANNE

Vaheaeg OÜ põhitegevus on kinnisvara üürileandmine, arendamine ja haldamine.

OÜ Vaheaeg moodustati 2004. aastal.

Kinnisvarasse investeeriti 2005.a. 10,15 milj. krooni ning 2008.aastal täiendavaid investeeringuid ei tehtud.

2008.aasta müügitulu oli 1 465 745 krooni.

Juhatus koosneb ühest liikmest . 2008. aastal palgakulu OÜ Vaheajal ei olnud.

Juhatajale tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	1 465 745	1 330 716
Tulu kasv	10,15%	22,94%
Brutokasumi määr %	80,08%	77,67%
Puhaskasum	677 334	560 423
Kasumi kasv	20,86%	54,60%
Puhasrentaablus	46,21%	42,11%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		
ROA	6,99%	5,66%
ROE	41,65%	59,06%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$$q \text{ Käibe kasv (\%)} = (\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$$

$$q \text{ Brutokasumimäär (\%)} = \text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$$

$$q \text{ Kasumi kasv (\%)} = (\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$$

$$q \text{ Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$$

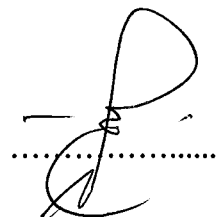
$$q \text{ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$$

$$q \text{ ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$$

$$q \text{ ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$$

Viido Einer

juhatuse liige



21.mai.2009.a.

Juhatus liige:



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Vaheaeg OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

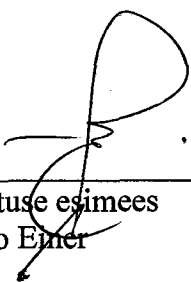
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 21.05.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Juhatuse hinnangul on Vaheaeg OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 21.mai. 2009.a



Juhatuse esimees
Viido Eimer

Juhatuse liige:



Bilanss
 (kroonides)

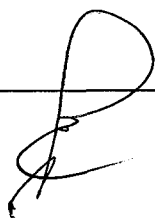
	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	50 742	34 429
Nõuded ostjate vastu			
Nõuded ostjate vastu	2	13 002	59 976
Käibevara kokku		63 744	94 405
Kinnisvara investeering			
Kinnisvara investeering	3	9 626 672	9 810 092
VARAD KOKKU		9 690 416	9 904 497
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised kohustused	4	8 000 000	3 893 000
Võlad hankijatele			
Võlad hankijatele		4 515	4 567
Mitmesugused võlad			
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõttele	6	17 836	22 763
Viitvõlad			
Intressivõlad		41 755	35 191
Maksuvõlad	5	21 675	17 656
		20 080	17 535
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		8 064 106	3 955 521
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kohustused pangale	4	0	5 000 000
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	5 000 000
KOHUSTUSED KOKKU		8 064 106	8 955 521
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		908 976	348 553
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		677 334	560 423
OMAKAPITAL KOKKU		1 626 310	948 976
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		9 690 416	9 904 497

Juhatuses liige:



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	8	1 465 745	1 330 716
Muud äritulud	6	24 682	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-57 299	-42 210
Muud tegevuskulud		-73 859	-71 533
Kinnisvara kulum	3	-183 420	-183 420
Muud äriikulud	6	-2 109	0
Ärikasum		1 173 740	1 033 553
Intressitulud		25	0
Intressikulud		-496 431	-473 130
Finantstulud ja -kulud kokku		-496 406	-473 130
ARUANDEAASTA PUHASKASUM(-KAHJUM)		677 334	560 423

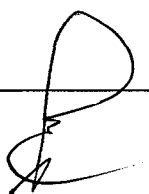


Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
puhaskasum(-kahjum)		677 334	560 423
kinnisvara kulum	3	183 420	183 420
Intressi tulud/kulud		496 406	473 130
Äritegevusega seotud nõuete muutus		42 955	-55 264
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		1 585	6 624
Rahavood äritegevusest kokku		1 401 700	1 168 333
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvara soetus	3	0	-10 000
Saadud intressid		25	94
Kokku rahavood investeerimistegevusest		25	-9 906
Rahavood investeerimistegevusest			
Laenude saamine	4	0	0
Laenude tagasi maksmine		-893 000	-710 000
Makstud intressid		-492 412	-474 061
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1385412	-1 184 061
Rahavood kokku		16 313	-25 634
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		34 429	60 063
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 313	-25 634
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		50 742	34 429

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	348 553	388 553
Aruandeperioodi puhaskasum	0	560 423	560 423
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	908 976	948 976
Aruandeperioodi puhaskasum	0	677 334	677 334
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	1 586 310	1 626 310



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ VAHEAEG 2008. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Ettevõtte tulumaks

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.

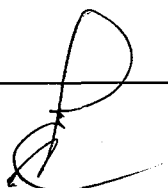
Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset 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 usaldusväärset 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.

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.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2008
Pangakontod	34 429	50 742
Raha ja pangakontod kokku	34 429	50 742

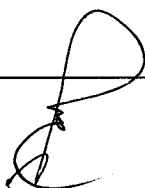
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2007	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	59 976	13 002

Lisa 3 Kinnisvara investeeringud

Jääkväärtus 31.12.2005	10 113 802
Soetused (arendused)	53 130
Aruandeaasta amortisatsioon	-183 420
Soetusmaksumus 31.12.2006	10 166 932
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-183 420
Jääkväärtus 31.12.2006	9 983 512
Soetused (arendused)	10 000
Aruandeaasta amortisatsioon	-183 420
Soetusmaksumus 31.12.2007	10 176 932
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-366 840
Jääkväärtus 31.12.2007	9 810 092
Aruandeaasta amortisatsioon	-183 420
Soetusmaksumus 31.12.2008	10 176 932
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-550 260
Jääkväärtus 31.12.2008	9 626 672

Kinnisvarainvesteering soetati 2005. aasta detsembris
Amortiseerima hakati alates 2006. aasta jaanuarist



Lisa 4 Völakohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Lühiajaline laen SWEDBANK EUR	5 000 000	5 000 000	0	Euribor + 2,5%
Lühiajaline laen Venus Kinnisvara	3 000 000	3 000 000	0	7,0%
Kokku	8 000 000	8 000 000		

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressi-määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Pikaajaline laen Hansapank	5 000 000	0	5 000 000	5,085%
Lühiajaline laen Venus Kinnisvara	3 893 000	3 893 000	0	7,0%
Kokku	8 893 000	3 893 000	5 000 000	

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Tallinnas, aadressil Mureli 3a/Seemne 4.

Lisa 5 Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2008
Käibemaks	17 656	20 080

Lisa 6 Muud äritulud ja muud ärikulud

	2007	2008
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-2 109
Saadud viivised	0	24 682
Kokku muud äritulud	0	22 573



Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

OÜ VAHEAEG aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Summa	Kirjeldus
Venus Kinnisvara OÜ	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	234 630	Intress
Venus Kinnisvara OÜ	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	60 000	Juhtimisteenus
Ost kokku		294 630	

Kohustused	Osapoole nimi (kirjeldus)	31.12.2008
Laen	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	3 000 000
Intressivõlg	Konsolideerimisgrupi ettevõtte	17 836

Konsolideeritud majandusaasta aruande esitab emaettevõtte OÜ EVIMAN.

Lisa 8 Müügitulu tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	2007	2008
Üürimine	68201	1 281 600	1 412 468
Kommunaalteenused	68321	49 116	53 277
Kokku		1 330 716	1 465 745

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	908 976
2008. aasta puhaskasum	677 334
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008 :	1 586 310

Juhatus teeb ettepaneku jaotada see summa järgnevalt:

Moodustada reservkapital summas 4 000

Jaotamata kasumi reale jääb 1 582 310



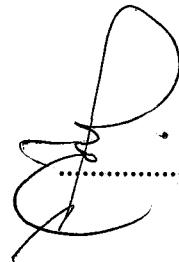
Juhatus allkiri 2008. a majandusaasta aruandele

Vaheaeg OÜ on koostanud 2008. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

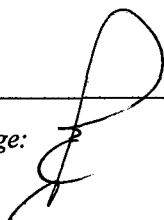
Viido Einer

juhataja


.....

21.05.2009

Juhatus on koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Osanike nimekiri

- Eviman OÜ

Isiku- või registrikood:

10347822

Aadress:

Vabaõhumuuseumi tee 75, Tallinn 13516

Osalus:

56,425%

- Viido Einer

Isiku- või registrikood:

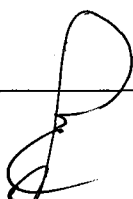
35507080282

Aadress:

Vabaõhumuuseumi tee 75, Tallinn 13516

Osalus:

43,575%



Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

Tegevusala	EMTAK	2008
Enda või üüritud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1 412 468
Hoonete ja üürimajade haldus	68321	53 277
Kokku		1 465 745

