

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Venus Kinnisvara

registrikood: 11071233

tänavatalu nimi, Ehitajate tee 110
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 6509755

e-posti aadress: info@venuskv.ee

veebilehe aadress: www.venuskv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 10 Kapitalirent	12
Lisa 11 Kasutusrent	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Müügitulu	15
Lisa 18 Muud äritulud	15
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 21 Tööjõukulud	16
Lisa 22 Muud ärikulud	17
Lisa 23 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	17
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 25 Tulumaks	17
Lisa 26 Seotud osapooled	17
Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Osauhinu Venus Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara üüride andmine, arendamine, haldamine ja hooldus.

OÜ Venus Kinnisvara OÜ kuulub OÜ Eviman konsolideerimisgruppi.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenud mingeid olulisi valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Venus Kinnisvara OÜ 2019. aasta käive oli 1,1 mil. eurot, mille valdavalt moodustasid üüritulud ja kõrvalkulude müük üürnikele. 2019. aasta puhaskasum oli 1,3 mil. eurot. Kinnisvarainvesteeringuid müüdi 0,3 mil. euro ning soetati 1,74 mil. euro väärtuses. Keskmine töötajate arv 2019. aastal oli 8 ning tööjõukulu oli 144,1 tuhat eurot. Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta. Aruaandeaastal maksti 81,4 tuhat eurot dividende ning täiendavaid dividende välja ei kuulutatud.

Ettevõtte jätkab ka lähiajal samade tegevustega. COVID-19 levikust tingitud majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusmahtudele on raske hinnata, aga see mõju ei ole märkimisväärne.

Peamised finantssuhtarvud		
	2019	2018
Müügitulu	1 119 275	1 069 990
Tulu kasv	4,61%	6,60%
Brutokasumi määr %	106,36%	46,90%
Puhaskasum	1 306 431	501 873
Kasumi kasv	160,31%	-6,94%
Puhasrentaablus	116,72%	46,90%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,93	1,03
ROA	10,20%	4,07%
ROE	11,07%	4,78%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100		
* Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2019 – puhaskasum 2018) / puhaskasum 2018 * 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 141	579 848	2
Finantsinvesteeringud	1 050 443	718 431	3
Nõuded ja ettemaksed	41 206	53 575	4
Kokku käibevarad	1 195 790	1 351 854	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	77 505	49 765	7
Nõuded ja ettemaksed	1 655 274	1 768 291	4
Kinnisvarainvesteeringud	10 905 000	9 114 978	8
Materiaalsed põhivarad	169 567	59 245	9
Kokku põhivarad	12 807 346	10 992 279	
Kokku varad	14 003 136	12 344 133	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	112 411	62 574	12
Võlad ja ettemaksed	1 168 458	1 248 961	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 280 869	1 311 535	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	919 326	536 088	12
Kokku pikaajalised kohustised	919 326	536 088	
Kokku kohustised	2 200 195	1 847 623	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 533	25 533	16
Ülekurss	1 894 002	1 894 002	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 574 419	8 072 546	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 306 431	501 873	
Kokku omakapital	11 802 941	10 496 510	
Kokku kohustised ja omakapital	14 003 136	12 344 133	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 119 275	1 069 990	17
Muud äritulud	525 534	37 220	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 481	-136 751	19
Mitmesugused tegevuskulud	-158 482	-203 793	20
Tööjõukulud	-144 127	-135 329	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-22 314	-26 921	9
Muud ärikulud	-1 982	-7 009	22
Ärikasum (kahjum)	1 190 423	597 407	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	27 740	-2 454	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	204 174	-47 318	
Intressitulud	23 972	67 393	
Intressikulud	-19 281	-13 155	
Muud finantstulud ja -kulud	-120 597	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 306 431	601 873	
Tulumaks	0	-100 000	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 306 431	501 873	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Venus Kinnisvara OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Koostatud on väikeettevõtte lühendatud aruanne.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Venus Kinnisvara OÜ ei ole koostanud rida-realt konsolideeritud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osadest kuulub kõrgemale juhtkonnale ja emaettevõttele Eviman OÜ. Eviman OÜ konsolideerimisgrupi finantsnäitajad ei ületa väikeettevõttele kehtestatud finantsnõudeid, mistõttu ei ole kohustust esitada konsolideeritud aastaaruannet.

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 osapoolele 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 määratlemisel 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 Keskpanka 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 tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse bilansis investeeringute summat tütarettevõtte 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab üldjuhul 2900 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Muu inventar	5-10

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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisega seotud kohustusi kajastatakse brutomeetodil.

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 kaasnedä 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:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	104 141	579 848
Kokku raha	104 141	579 848

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2017	842 435	492 583	0	1 335 018
Soetamine	18 408	152 916	0	171 324
Müük müügihinnas või lunastamine	-88 299	-638 500	0	-726 799
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-61 264	152	0	-61 112
Muud			0	
31.12.2018	711 280	7 151	0	718 431
Soetamine	72 218	100 499	10 000	182 717
Müük müügihinnas või lunastamine	-26 048	-7 151		-33 199
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	182 147	347	0	182 494
31.12.2019	939 597	100 846	10 000	1 050 443

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	39 296	39 296	0	
Ostjatelt laekumata arved	39 296	39 296	0	5
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 655 274	0	1 655 274	26
Muud nõuded	310	310	0	
Viitlaekumised	310	310	0	
Ettemaksed	1 600	1 600	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 600	1 600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 696 480	41 206	1 655 274	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	48 970	48 970	0	
Ostjatelt laekumata arved	48 970	48 970	0	5
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 768 291	0	1 768 291	26
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 052	4 052	0	
Muud nõuded	553	553	0	
Viitlaekumised	553	553	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 821 866	53 575	1 768 291	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	39 296	48 970	4
Kokku nõuded ostjate vastu	39 296	48 970	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	837	4 052
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	837	4 052

Vt. lisa nr.13

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11489369	Strata Invest OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100
40003990220	Venus Real SIA	Läti	Kinnisvara arendus ja haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Strata Invest OÜ	49 765	27 740	77 505
Venus Real SIA	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	49 765	27 740	77 505

Venus Kinnisvara OÜ tütarettevõtete aktsiad ei ole vabalt kaubeldavad, mistõttu neil puudub turuhind.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	8 650 550
Ostud ja parendused	464 427
Muud muutused	1
31.12.2018	9 114 978
Ostud ja parendused	1 737 944
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	380 841
Müügid	-268 165
Ümberliigitamised	-60 598
31.12.2019	10 905 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	810 022	748 190
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	214 244	245 882

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 tulumetodit. Tulumetodil hinnatakse olemasoleva hoone laekuva ja potentsiaalse üüritulu baasil. Kinnistute turuväärtuses esitatakse leitud tulemuste keskmisena.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2017			
Soetusmaksumus	115 492	42 951	158 443
Akumuleeritud kulum	-74 242	-7 795	-82 037
Jääkmaksumus	41 250	35 156	76 406
Ostud ja parendused	0	11 432	11 432
Amortisatsioonikulu	-22 433	-4 488	-26 921
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 672	0	-1 672
31.12.2018			
Soetusmaksumus	65 312	54 383	119 695
Akumuleeritud kulum	-48 167	-12 283	-60 450
Jääkmaksumus	17 145	42 100	59 245
Ostud ja parendused	52 316	19 722	72 038
Amortisatsioonikulu	-12 905	-9 409	-22 314
Ümberliigitamised	0	60 598	60 598
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	60 598	60 598
31.12.2019			
Soetusmaksumus	117 628	134 703	252 331
Akumuleeritud kulum	-61 072	-21 692	-82 764
Jääkmaksumus	56 556	113 011	169 567

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	1 673
Kokku	0	1 673

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising AS	3 837	3 837	0	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	15.05.2020	
Swedbank Liising AS	34 938	6 803	28 135	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	15.11.2024	
Kapitalirendikohustised kokku	38 775	10 640	28 135				12

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Swedbank Liising AS	12 898	9 061	3 837	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	15.05.2020	12
Kapitalirendikohustised kokku	12 898	9 061	3 837				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	56 556	16 537
Kokku	56 556	16 537

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	810 022	748 190
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	10 063 121	7 984 663
Kokku	10 063 121	7 984 663

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	101 771	101 771			6 kuu euribor + 1,95%	EURO	06.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	101 771	101 771						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	891 191	0	891 191		6 kuu euribor + 1,95%	EURO	06.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	891 191	0	891 191					
Kapitalirendikohustised kokku	38 775	10 640	28 135					10
Laenukohustised kokku	1 031 737	112 411	919 326					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	53 513	53 513			6 kuu euribor + 1,95%	6 kuu euribor + 1,95%	06.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	53 513	53 513						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	532 251	0	532 251		6 kuu euribor + 1,95%	6 kuu euribor + 1,95%	06.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	532 251	0	532 251					
Kapitalirendikohustised kokku	12 898	9 061	3 837					10
Laenukohustised kokku	598 662	62 574	536 088					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	0	2 093 342
Ehitised	4 900 000	2 548 557
Kokku	4 900 000	4 641 899

Saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	52 682	52 682	
Võlad töövõtjatele	10 085	10 085	14
Maksuvõlad	837	837	6
Muud võlad	750 993	750 993	
Intressivõlad	1 398	1 398	
Dividendivõlad	745 318	745 318	
Muud viitvõlad	4 277	4 277	
Saadud ettemaksed	165 787	165 787	
Tulevaste perioodide tulud	3 575	3 575	
Muud saadud ettemaksed	162 212	162 212	
Eraldised	188 074	188 074	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 168 458	1 168 458	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 967	41 967	
Võlad töövõtjatele	8 983	8 983	14
Muud võlad	828 109	828 109	
Intressivõlad	793	793	6
Dividendivõlad	826 718	826 718	
Muud viitvõlad	598	598	
Saadud ettemaksed	163 223	163 223	
Tulevaste perioodide tulud	3 466	3 466	
Muud saadud ettemaksed	159 757	159 757	
Eraldised	206 679	206 679	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 248 961	1 248 961	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Puhkusetasude kohustis	10 085	8 983	13
Kokku võlad töövõtjatele	10 085	8 983	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 904 680	6 859 535
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 976 170	1 714 884
Kokku tingimuslikud kohustised	9 880 850	8 574 419

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	25 533	25 533
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 119 275	1 069 990	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 119 275	1 069 990	
Kokku müügitulu	1 119 275	1 069 990	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üürimine	810 022	748 190	8
Kommunaalteenused	289 547	300 875	
Muud	19 706	20 925	
Kokku müügitulu	1 119 275	1 069 990	

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	51 835	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	380 841	0	8
Tulu sihtfinantseerimisest	17 243	2 367	
Kasum valuutakursi muutustest	0	615	
Trahvid, viivised ja hüvitised	75 615	34 238	
Kokku muud äritulud	525 534	37 220	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	35 087	36 720
Energia	92 394	100 031
Elektrienergia	69 494	75 378
Soojusenergia	22 900	24 653
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	127 481	136 751

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	9 450	9 450
Mitmesugused bürookulud	11 901	14 324
Lähetuskulud	15 758	12 278
Koolituskulud	249	409
Riiklikud ja kohalikud maksud	22 647	22 625
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	25 939
Remondikulu	62 354	84 139
Juriidilised kulud	5 677	3 148
Maakleriteenused	8 340	5 975
Turunduskulud	854	3 111
Soetatud väikevahendid	6 000	3 920
Muud	15 252	18 475
Kokku mitmesugused tegevuskulud	158 482	203 793

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	106 710	100 440
Sotsiaalmaksud	36 101	33 935
Muud	1 316	954
Kokku tööjõukulud	144 127	135 329
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	8

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum valuutakursi muutustest	89	6 180
Riigilõivud	1 122	61
Muud	771	768
Kokku muud ärikulud	1 982	7 009

Lisa 23 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	347	152	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	203 827	-47 470	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	204 174	-47 318	3

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	41 255	0
Laenureservi moodustamine	-161 852	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-120 597	0

Lisa 25 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	100 000
Eesti	400 000	100 000
Kokku	400 000	100 000

Lisa 26 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

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 585 133	1 885 679
Tütarettevõtjad	737 715	807 432
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 058 926	649 398
Seotud osapoolte ebatõenäoliselt laekuvateks kuulutatud nõuded	-1 726 500	-1 726 500

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Eviman OÜ	0	306 810	6 263	0,5%	EURO	Tähtajatu
Tütarettevõtjad						
Venus Real SIA	0	5 015	315	0,05%	EURO	Tähtajatu
Strata Invest OÜ	0	65 017	0	0,5%	EURO	05.06.2024
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Roberta Einer Ltd.	363 538	0	4 735	0,5%	EURO	01.05.2025

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Eviman OÜ	0	200 000	8 318	0,5	EURO	Tähtajatu
Tütarettevõtjad						
Venus Real SIA	0	6 647	3 147	0,5	EURO	Tähtajatu
Strata Invest OÜ	0	17	0	0,5	EURO	05.06.2024
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Roberta Einer Lmt.	354 754	0	2 415	0,5%	EUR	01.05.2025

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 706	0	20 925
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 450	0	9 450	0

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Emaettevõtja	224 134	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	5 969	6 110

Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva.

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: 21.09.2020

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIIDO EINER	Juhatuse liige	27.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Venus Kinnisvara osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Venus Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 OÜ Venus Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2019 kajastub arengufaasis olevale ettevõttele antud laen koos intressidega summas 1059 tuhat eurot, tagastamistähtajaga aastal 2025. Auditit teostamise ajal puudus informatsioon laenusaaaja maksevõime kohta ja meil ei ole seega võimalik anda hinnangut eeltoodud laenu- ja intressisaldo bilansilise väärtuse osas.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 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”, puudus auditi teostamise ajal informatsioon laenusaaaja maksevõime kohta ning meil ei olnud võimalik anda hinnangut laenu ja intresside kohta summas 1059 tuhat eurot. 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) läbiiviidud 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, väaresitiste 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb oluliste ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust 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 viisi 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

Auditiitorbüroo Katrin Mugra OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 266

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

27.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN MUGRA	Vandeaudiitor	27.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 574 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 306 431
Kokku	9 880 850
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 380 850
Kokku	9 880 850

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 574 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 306 431
Kokku	9 880 850
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 380 850
Kokku	9 880 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1099569	98.24%	Jah
Puhkeküla ja puhkelaager	55203	19706	1.76%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Eviman	10347822	Eesti	14407 EUR (Lihtomand)
Viido Einer	35507080282		11126 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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