

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** OÜ Venus Kinnisvara

**registrikood:** 11071233

**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

**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	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 11 Kapitalirent	12
Lisa 12 Kasutusrent	13
Lisa 13 Laenukohustised	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 17 Osakapital	16
Lisa 18 Müügitulu	16
Lisa 19 Muud äritulud	16
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 22 Tööjõukulud	17
Lisa 23 Muud ärikulud	18
Lisa 24 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

## Tegevusaruanne

Osaühingu Venus Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara üürileandmine, 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 2016. aasta käive oli 1,01milj. eurot, mille valdavalt moodustasid üüritulud ja kommunaalkulude müük üürnikele. 2016.aasta puhaskasum oli 1,1milj. eurot. Kinnisvarainvetseeringuid ei soetatud ja müüdi 40,0 tuh. euro väärtuses. Keskmise töötajate arv 2015.aastal oli 8 ning tööjõukulu oli 86,9 tuhat eurot. Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta. Aruaandeaastal maksti 20,0tuhat € dividende ning täiendavaid dividende välja ei kuulutatud.

Peamised finantssuhtarvud	2016	2015
Müügitulu	1 014 075	980 490
Tulu kasv	3,43%	14,34%
Brutokasumi määr %	47,89%	212,23%
Puhaskasum	1 088 168	603 622
Kasumi kasv	80,27%	307,40%
Puhasrentaablus	107,31%	61,56%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,78	2,34
ROA	9,36%	5,56%
ROE	10,61%	6,58%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100		
* Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2016 – puhaskasum 2015) / puhaskasum 2015 * 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	767 440	977	2
Finantsinvesteeringud	1 398 893	1 579 285	3
Nõuded ja ettemaksud	99 156	37 870	4
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>2 265 489</b>	<b>1 618 132</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	49 223	44 186	
Nõuded ja ettemaksud	1 321 225	1 143 159	4
Kinnisvarainvesteeringud	7 916 507	7 956 507	9
Materiaalsed põhivarad	74 175	94 052	10
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>9 361 130</b>	<b>9 237 904</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>11 626 619</b>	<b>10 856 036</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	225 393	310 787	13
Võlad ja ettemaksud	373 792	380 590	14
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>599 185</b>	<b>691 377</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	772 107	997 500	13
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>772 107</b>	<b>997 500</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 371 292</b>	<b>1 688 877</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 533	25 533	17
Ülekurss	1 894 002	1 894 002	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 245 068	6 641 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 088 168	603 622	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>10 255 327</b>	<b>9 167 159</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>11 626 619</b>	<b>10 856 036</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 014 075	980 490	18
Muud äritulud	43 804	1 737 182	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-160 566	-150 729	20
Mitmesugused tegevuskulud	-265 023	-172 536	21
Tööjõukulud	-125 876	-117 182	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 877	-171 006	
Muud ärikulud	-929	-25 340	23
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>485 608</b>	<b>2 080 879</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 037	23 145	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-300	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	557 767	19 573	
Intressitulud	162 488	109 713	
Intressikulud	-22 432	-29 688	
Muud finantstulud ja -kulud	-100 000	-1 600 000	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 088 168</b>	<b>603 622</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 088 168</b>	<b>603 622</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Venus Kinnisvara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvahelisel tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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, kes on Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

### Finantsvarad

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

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

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus 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 müüdü finantsvara üle.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

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

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Investeeringud tütaretevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse bilansis investeeringute summat tütaretevõtte 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 kulusse 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.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab üldjuhul 1300 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 1300

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	5
Sõidukid	5
Inventar	3-5

#### Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

#### Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

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

#### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. 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 kaasnedada 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 äriiliste 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 äriiliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	767 440	977
<b>Kokku raha</b>	<b>767 440</b>	<b>977</b>

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
<b>31.12.2014</b>	219 165	505 551	724 716
Soetamine	43 105	850 000	893 105
Müük müügihinnas või lunastamine	-7 485	-50 000	-57 485
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	11 720	7 229	18 949
<b>31.12.2015</b>	<b>266 505</b>	<b>1 312 780</b>	<b>1 579 285</b>
Soetamine	44 385	50 000	94 385
Müük müügihinnas või lunastamine	-72 550	-662 780	-735 330
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	555 733	4 820	560 553
Muud	0	-100 000	-100 000
<b>31.12.2016</b>	<b>794 073</b>	<b>604 820</b>	<b>1 398 893</b>



## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 434	37 434	0
Ostjatelt laekumata arved	37 719	37 719	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-285	-285	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 381 844	60 619	1 321 225
Muud nõuded	1 043	1 043	0
Viitlaekumised	1 043	1 043	0
Ettemaksed	60	60	0
Tulevaste perioodide kulud	60	60	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 420 381</b>	<b>99 156</b>	<b>1 321 225</b>
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 089	37 089	0
Ostjatelt laekumata arved	47 172	47 172	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 083	-10 083	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 143 159	0	1 143 159
Ettemaksed	781	781	0
Tulevaste perioodide kulud	177	177	0
Muud makstud ettemaksed	604	604	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 181 029</b>	<b>37 870</b>	<b>1 143 159</b>

## Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Ostjatelt laekumata arved</b>	<b>37 719</b>	<b>47 172</b>
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-285	-10 083
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>37 434</b>	<b>37 089</b>

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 139	11 284
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>14 139</b>	<b>11 284</b>

## Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11489369	Strata Invest OÜ	Eesti	Investeering	100	100
40003990220	Venus Real SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Strata Invest OÜ	44 186	5 037	49 223
Venus Real Sia	0	0	0
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>44 186</b>	<b>5 037</b>	<b>49 223</b>

Venus Kinnisvara OÜ tütarettevõtete aktsiad ei ole vabalt kaubeldavad, mistõttu neil puudub turuhind. Seoses Sia Venus Real kahjumiga, moodustas ettevõtte 2012.aastal eraldise summas 126500€.

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
14011846	Rasmussen Holding OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	12

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Rasmussen Holding OÜ	0	300	-300	0
<b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>

<b>Omandatud osalused</b>			
<b>Sidusettevõtja nimetus</b>	<b>Omandatud osaluse %</b>	<b>Omandamise kuupäev</b>	<b>Omandatud osaluse soetusmaksumus</b>
Rasmussen Holding OÜ	12	01.08.2016	300

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

<b>Õiglase väärtuse meetod</b>	
<b>31.12.2014</b>	6 211 026
Ostud ja parendused	575 463
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 692 358
Müügid	-370 950
Muud muutused	-151 390
<b>31.12.2015</b>	7 956 507
Müügid	-40 000
<b>31.12.2016</b>	7 916 507

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	676 327	611 902
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	356 767	150 730

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2014</b>				
Soetusmaksumus	111 624	111 624	13 408	125 032
Akumuleeritud kulum	-27 262	-27 262	-2 900	-30 162
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>84 362</b>	<b>84 362</b>	<b>10 508</b>	<b>94 870</b>
Ostud ja parendused	53 632	53 632	0	53 632
Amortisatsioonikulu	-18 311	-18 311	-1 305	-19 616
Müügid	-34 834	-34 834	0	-34 834
<b>31.12.2015</b>				
Soetusmaksumus	115 492	115 492	13 408	128 900
Akumuleeritud kulum	-30 643	-30 643	-4 205	-34 848
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>84 849</b>	<b>84 849</b>	<b>9 203</b>	<b>94 052</b>
Amortisatsioonikulu	-18 750	-18 750	-1 127	-19 877
<b>31.12.2016</b>				
Soetusmaksumus	115 492	115 492	13 408	128 900
Akumuleeritud kulum	-49 393	-49 393	-5 332	-54 725
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>66 099</b>	<b>66 099</b>	<b>8 076</b>	<b>74 175</b>

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	0	35 833
Muud masinad ja seadmed	0	35 833
<b>Kokku</b>	<b>0</b>	<b>35 833</b>

## Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	30 416	8 660	21 756	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	2020
Swedbank Liising	13 281	8 319	4 962	6 kuu euribor + 2,49%	EURO	2018
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>43 697</b>	<b>16 979</b>	<b>26 718</b>			

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising	38 882	8 466	30 416	6 kuu euribor + 2,2%	EURO	2020
Swedbank Liising	21 370	8 088	13 282	6 kuu euribor + 2,49%	EURO	2018
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>60 252</b>	<b>16 554</b>	<b>43 698</b>			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	75 136	79 364
<b>Kokku</b>	<b>75 136</b>	<b>79 364</b>

## Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	676 327	611 902
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 027 056	7 027 056
<b>Kokku</b>	<b>7 027 056</b>	<b>7 027 056</b>

## Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	208 414	208 414			6kuu euribor + 1,95%	EURO	05.09.2018
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	208 414	208 414					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	745 389		745 389		6k euribor + 1,95%	EURO	05.09.2018
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	745 389		745 389				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	43 697	16 979	26 718				
<b>Laenukohustised kokku</b>	997 500	225 393	772 107				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	204 097	204 097			6kuu euribor + 1,95%	EURO	05.09.2018
Kontserni arvelduskrediit	90 136	90 136			0,5%	EURO	Tähtajatu
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	294 233	294 233					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	953 802		953 802		6k euribor + 1,95%	EURO	05.09.2018
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	953 802		953 802				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	60 252	16 554	43 698				
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 308 287	310 787	997 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	2 067 573	2 067 573
Ehitised	2 517 700	2 517 700
<b>Kokku</b>	<b>4 585 273</b>	<b>4 585 273</b>

Saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek.

## Lisa 14 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 110	29 110
Võlad töövõtjatele	6 904	6 904
Maksuvõlad	14 139	14 139
Muud võlad	149 619	149 619
Intressivõlad	1 343	1 343
Dividendivõlad	147 718	147 718
Muud viitvõlad	558	558
Saadud ettemaksed	134 143	134 143
Muud saadud ettemaksed	134 143	134 143
Eraldised	39 877	39 877
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>373 792</b>	<b>373 792</b>
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 106	23 106
Võlad töövõtjatele	7 526	7 526
Maksuvõlad	11 284	11 284
Muud võlad	170 549	170 549
Intressivõlad	1 590	1 590
Dividendivõlad	167 718	167 718
Muud viitvõlad	1 241	1 241
Saadud ettemaksed	123 248	123 248
Tulevaste perioodide tulud	3 729	3 729
Muud saadud ettemaksed	119 519	119 519
Eraldised	44 877	44 877
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>380 590</b>	<b>380 590</b>

## Lisa 15 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusetasude kohustis	6 904	7 526
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>6 904</b>	<b>7 526</b>

## Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 666 589	5 796 054
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 666 647	1 449 014
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>8 333 236</b>	<b>7 245 068</b>

## Lisa 17 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 533	25 533
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 18 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 014 075	980 490
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 014 075</b>	<b>980 490</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 014 075</b>	<b>980 490</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üürimine	676 327	611 902
Kommunaalteenused	310 058	310 433
Muud	27 690	58 155
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 014 075</b>	<b>980 490</b>

## Lisa 19 Muud äritulud (eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	999
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 692 358
Tulu sihtfinantseerimisest	0	7 644
Kasum valuutakursi muutustest	931	20
Trahvid, viivised ja hüvitised	38 551	35 450
Muud	4 322	711
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>43 804</b>	<b>1 737 182</b>



## Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	45 210	38 004
<b>Energia</b>	<b>115 356</b>	<b>112 725</b>
Elektrienergia	88 509	86 079
Soojusenergia	26 847	26 646
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>160 566</b>	<b>150 729</b>

## Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	14 440	14 440
Mitmesugused bürookulud	10 168	11 993
Uurimis- ja arengukulud	0	20 895
Lähetuskulud	11 254	12 187
Koolituskulud	626	119
Riiklikud ja kohalikud maksud	22 908	21 496
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	285	10 083
Remondikulu	169 503	47 867
Juriidilised kulud	3 034	6 700
Maakleriteenused	10 385	3 841
Turunduskulud	3 587	3 745
Soetatud väikevahendid	8 550	8 090
Muud	10 283	11 080
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>265 023</b>	<b>172 536</b>

## Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	93 673	86 892
Sotsiaalmaksud	32 202	30 290
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>125 875</b>	<b>117 182</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

## Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	950
Kahjum valuutakursi muutustest	0	31
Trahvid, viivised ja hüvitised	5	22 467
Riigilõivud	155	1 123
Muud	769	769
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>929</b>	<b>25 340</b>

## Lisa 24 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

	31.12.2016	31.12.2015	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 128 897	2 059 844	0
Tütarettevõtjad	913 879	909 815	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	90 136
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 716	0	0
Seotud osapoolte ebatõenäoliselt laekuvateks kuulutatud nõuded	-1 826 500	-1 826 500	0

### Ostud ja müügid

	2016		2015
	Ostud	Müügid	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	27 690	475 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 440	0	14 440

<b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Arvestatud tasu	5 160	4 700

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2017

**OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIIDO EINER	Juhatuse liige	02.05.2017

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Venus Kinnisvara osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Venus Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatu 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 arvamusele.

## Muu informatsioon

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

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

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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 siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Heda Kruusiauk

Vandeauditori number 254

Auditorbüroo Anrison Osaühing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 60

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

02.05.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEDA KRUUSIAUK	Vandeaudiitor	02.05.2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 245 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 088 168
<b>Kokku</b>	<b>8 333 236</b>
Jaotamine	
Dividendideks	400 000
<b>Kokku</b>	<b>400 000</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 245 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 088 168
<b>Kokku</b>	<b>8 333 236</b>
Jaotamine	
Dividendideks	400 000
<b>Kokku</b>	<b>400 000</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	986385	97.27%	Jah
Puhkeküla ja puhkelaager	55203	27690	2.73%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Eviman	10347822	Tallinn, Harju maakond, 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