

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Venus Kinnisvara

registrikood: 11071233

tänavatalu 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Osaühingu Venus Kinnisvara põhitegevus on kinnisvara üürileandmine, arendamine ja hooldus.

OÜ Venus Kinnisvara moodustati 2004.aastal TÜ Venus Kinnisvara ümberkujundamise käigus, mille tulemusena ettevõtte struktuur, juhatus ja tegevus jäid muutumatuks.

OÜ Venus Kinnisvara OÜ kuulub OÜ Eviman konsolideerimisgruppi. OÜ Eviman kontserni kuuluvad OÜ Vaheaeg 56,425%-ga ja OÜ Venus Kinnisvara 56,425 %-ga ning viimase 100%-lised tütarettevõtted OÜ Strata Invest Eestis ja SIA Venus Real Lätis. OÜ Eviman sidusettevõtteks on OÜ Balti arjäärid, millest 2011.aastal soetati 21,1%-line osalus.

Venus Kinnisvara OÜ 2012. aasta käive oli 672 974 eurot, mille valdavalt moodustasid üüritulud ja kommunaalkulude müük üürnikele. Kinnisvarainvesteeringutesse investeeriti 2012.aastal 20 129 eurot.

Peamised finantssuhtarvud		
	2012	2011
Müügitulu	672 974	559 426
Tulu kasv	20,30%	-6,66%
Brutokasumi määr %	131,48%	16,44%
Puhaskasum	677 778	25 460
Kasumi kasv	2562,13%	-78,96%
Puhasrentaablus	100,71%	4,55%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,29	1,2
ROA	6,59%	0,23%
ROE	8,45%	0,35%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011)/ müügitulu 2011 * 100		
* Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011)/ puhaskasum 2011 * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
* ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
* ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Keskmine töötajate arv 2012.aastal oli 8 ning palgakulu oli 59 444 eurot, millest juhatuseliikme palgakulu oli 3 480 eurot. Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta. Dividende välja ei kuulutatud ega ka makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	52 392	97 867	2
Finantsinvesteeringud	364 918	566 882	3
Nõuded ja ettemaksed	3 367 024	3 806 154	4
Kokku käibevara	3 784 334	4 470 903	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	8 214	2 817	7
Kinnisvarainvesteeringud	6 484 557	6 668 282	9
Materiaalne põhivara	12 619	11 817	10
Kokku põhivara	6 505 390	6 682 916	
Kokku varad	10 289 724	11 153 819	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	180 091	3 326 285	12
Võlad ja ettemaksed	421 154	397 798	13
Kokku lühiajalised kohustused	601 245	3 724 083	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 538 608	84 143	12
Eraldised	126 500	0	
Kokku pikaajalised kohustused	1 665 108	84 143	
Kokku kohustused	2 266 353	3 808 226	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 533	25 533	15
Ülekurss	1 894 002	1 894 002	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 423 502	5 398 042	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 778	25 460	
Kokku omakapital	8 023 371	7 345 593	
Kokku kohustused ja omakapital	10 289 724	11 153 819	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	672 974	559 426	16
Muud äritulud	783 459	11 276	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 799	-96 543	18
Mitmesugused tegevuskulud	-149 815	-144 204	19
Tööjõukulud	-79 733	-83 024	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-146 706	-151 695	
Muud ärikulud	-59 586	-3 267	21
Ärikasum (kahjum)	884 794	91 969	
Finantstulud ja -kulud	-207 016	-66 509	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	677 778	25 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 778	25 460	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	884 794	91 969	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	146 706	151 695	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-799 129	0	9
Muud korrigeerimised	-1 623	877	
Kokku korrigeerimised	-654 046	152 572	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	106 979	-41 919	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	36 912	32 399	
Makstud intressid	-95 895	-149 520	
Kokku rahavood äritegevusest	278 744	85 501	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 708	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 129	-12 217	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	862 807	0	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-384 514	-28 213	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	508 089	352 320	3
Antud laenud	-257 664	-272 300	23
Antud laenude tagasimaksed	633 572	198 754	23
Laekunud intressid	28 321	19 217	
Laekunud dividendid	2 736	2 278	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 367 510	259 839	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 691 729	-443 949	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 691 729	-443 949	
Kokku rahavood	-45 475	-98 609	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	97 867	196 476	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-45 475	-98 609	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 392	97 867	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	1 894 002	2 556	5 398 010	7 320 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	25 460	25 460
Muud muutused omakapitalis	-32	0	0	32	0
31.12.2011	25 533	1 894 002	2 556	5 423 502	7 345 593
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	677 778	677 778
31.12.2012	25 533	1 894 002	2 556	6 101 280	8 023 371

Muude muutuste all omakapitalis kajastub osakapitali muutmine seoses eurole üleminekuga.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Venus Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt 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 kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema aktsiatest 56,425% kuulub emaettevõttele Eviman OÜ, kes on Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

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 -kohustused

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.

Finantsinvesteeringud

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 osapoolale 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 müüdud finantsvara üle.

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.

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetushinna meetodil ja temalt arvestatakse amortisatsiooni 3-5% aastas.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab üldjuhul 1 278 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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	33
Seadmed	5
Sõidukid	3
Inventar	3

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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 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 kaasned 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	52 392	97 867
Kokku raha	52 392	97 867

OÜ Venus Kinnisvara raha kasutab läbi kontsernikonto seotud ettevõtte OÜ Vaheaeg ning 31.12.2012 seisuga oli eelmainitud summa 222 203€.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2010	56 781	0	820 000	876 781
Soetamine	28 213	0	0	28 213
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0	-319 680	-319 680
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-18 432	0	0	-18 432
31.12.2011	66 562	0	500 320	566 882
Soetamine	184 514	200 000	0	384 514
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 703	0	-503 386	-508 089
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-83 081	1 626	3 066	-78 389
31.12.2012	163 292	201 626	0	364 918

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 047	41 047	0		5
Ostjatelt laekumata arved	69 932	41 047	28 885		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-28 885	0	-28 885		
Muud nõuded	3 324 229	3 324 229			
Laenuõuded	3 322 312	3 322 312			
Intressinõuded	1 917	1 917			
Ettemaksed	1 748	1 748			
Tulevaste perioodide kulud	1 322	1 322			
Muud makstud ettemaksed	426	426			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 367 024	3 367 024	0		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	148 053	148 053	0		
Ostjatelt laekumata arved	290 566	148 053	142 513		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-142 513	0	-142 513		
Muud nõuded	3 657 162	3 657 162			
Laenuõuded	3 655 166	3 655 166			
Intressinõuded	1 996	1 996			
Ettemaksed	939	939			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 806 154	3 806 154			

Laenuõuete all kajastuvad seotud osapooltele antud laenud. Laenu all on kajastatud ka läbi kontsernikonto OÜ Vaheaeg kasutuses olev raha.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	69 932	290 566
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-28 885	-142 513
Kokku nõuded ostjate vastu	41 047	148 053

	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-142 513	-141 999
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-514
Lootusetuks tunnistatud nõuded	113 628	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-28 885	-142 513

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 521	4 509
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 521	4 509

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8 214	2 817	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	8 214	2 817	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11489369	Strata Invest OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100
40003990220	Venus Real Sia	Läti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Strata Invest OÜ	2 817	5 397	8 214
Venus Real Sia	0	0	0
Kokku	2 817	5 397	8 214

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

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 391 573	3 368 348	7 759 921
Akumuleeritud kulum	0	-957 375	-957 375
Jääkmaksumus	4 391 573	2 410 973	6 802 546
Ostud ja parendused	550	11 667	12 217
Amortisatsioonikulu	0	-146 481	-146 481
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 392 123	3 380 015	7 772 138
Akumuleeritud kulum	0	-1 103 856	-1 103 856
Jääkmaksumus	4 392 123	2 276 159	6 668 282
Ostud ja parendused	0	20 129	20 129
Müügid	0	-62 054	-62 054
Amortisatsioonikulu	0	-141 800	-141 800
31.12.2012			
Soetusmaksumus	4 392 123	3 256 267	7 648 390
Akumuleeritud kulum	0	-1 163 833	-1 163 833
Jääkmaksumus	4 392 123	2 092 434	6 484 557

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	367 204	372 538
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	135 799	96 543
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	862 807	0

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	65 479	65 479	2 663	68 142
Akumuleeritud kulum	-49 923	-49 923	-311	-50 234
Jääkmaksumus	15 556	15 556	2 352	17 908
Amortisatsioonikulu	-4 680	-4 680	-533	-5 213
Allahindlused väärtuse languse tõttu	5 611	5 611	0	5 611
Muud muutused	-6 489	-6 489	0	-6 489
31.12.2011				
Soetusmaksumus	58 990	58 990	2 663	61 653
Akumuleeritud kulum	-48 992	-48 992	-844	-49 836
Jääkmaksumus	9 998	9 998	1 819	11 817
Ostud ja parendused	5 708	5 708	0	5 708
Amortisatsioonikulu	-4 374	-4 374	-532	-4 906
31.12.2012				
Soetusmaksumus	64 698	64 698	2 663	67 361
Akumuleeritud kulum	-53 366	-53 366	-1 376	-54 742
Jääkmaksumus	11 332	11 332	1 287	12 619

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	367 204	372 538
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 882 650	2 075 802
Kokku	1 882 650	2 075 802

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	1 752	7 011

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	1 752

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWEDBANK	180 091	180 091			6k euribor + 2,2%	EURO	05.09.2015
Lühiajalised laenud kokku	180 091	180 091					
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK	1 538 608		1 538 608		6k euribor + 2,2%	EURO	05.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	1 538 608		1 538 608				
Laenukohustused kokku	1 718 699	180 091	1 538 608				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWEDBANK	2 007 130	2 007 130			6k euribor + 2,6%	EUR	05.05.2013
SWEDBANK	869 155	869 155			6k euribor + 2,6%	EUR	06.09.2012
EVLI PANK	450 000	450 000			12k euribor + 0,5%	EUR	10.04.2012
Lühiajalised laenud kokku	3 326 285	3 326 285					
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK	84 143	0	84 143		6K EURIBOR + 2,6%	EUR	05.05.2013
Pikaajalised laenud kokku	84 143		84 143				
Laenukohustused kokku	3 410 428	3 326 285	84 143				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	975 980	1 008 848
Ehitised	1 853 283	2 070 989
Kokku	2 829 263	3 079 837

Saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 497	28 497			
Võlad töövõtjatele	14 688	14 688			14
Maksuvõlad	9 521	9 521			6
Muud võlad	218 452	218 452			
Intressivõlad	752	752			
Dividendivõlad	217 300	217 300			
Muud viitvõlad	400	400			
Saadud ettemaksed	92 233	92 233			
Muud saadud ettemaksed	92 233	92 233			
Eraldised	57 763	57 763			
Kokku võlad ja ettemaksed	421 154	421 154			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 332	27 332			
Võlad töövõtjatele	13 846	13 846			
Maksuvõlad	4 509	4 509			
Muud võlad	232 932	232 932			
Intressivõlad	15 091	15 091			
Dividendivõlad	217 300	217 300			
Muud viitvõlad	541	541			
Saadud ettemaksed	61 416	61 416			
Muud saadud ettemaksed	61 416	61 416			
Eraldised	57 763	57 763			
Kokku võlad ja ettemaksed	397 798	397 798			

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Puhkusetasude kohustus	14 688	13 846
Kokku võlad töövõtjatele	14 688	13 846

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	25 533	25 533
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	672 974	559 426
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	672 974	559 426
Kokku müügitulu	672 974	559 426
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üürimine	367 204	372 538
Kommunaalteenused	238 260	139 210
Muud	67 510	47 678
Kokku müügitulu	672 974	559 426

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	799 129	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	-16 187	10 838
Muud	517	438
Kokku muud äritulud	783 459	11 276

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	53 694	37 032
Energia	82 105	59 511
Elektrienergia	65 350	47 706
Soojusenergia	16 755	11 805
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	135 799	96 543

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	16 301	14 229
Lähetuskulud	928	4 698
Koolituskulud	451	379
Riiklikud ja kohalikud maksud	22 134	13 438
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	514
Remondikulu	54 201	54 895
Juriidilised kulud	11 820	22 376
Maakleriteenused	22 838	1 478
Muud	21 142	32 197
Kokku mitmesugused tegevuskulud	149 815	144 204

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	59 444	61 963
Sotsiaalmaksud	20 289	21 061
Kokku tööjõukulud	79 733	83 024
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum valuutakursi muutustest	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	52 121	0
Riigilõivud	7 465	2 387
Muud	0	877
Kokku muud ärikulud	59 586	3 267

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-121 103	-3 284
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-75 654	16 486
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	1 626	0
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-77 280	16 486
Intressitulud	71 297	67 972
Intressitulu hoiustelt	126	847
Intressitulu laenudelt	71 171	67 125
Intressikulud	-81 556	-147 683
Intressikulu laenudelt	-81 556	-147 683
Kokku finantstulud ja -kulud	-207 016	-66 509

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ EVIMAN
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 993 492	126 218	2 113 827	126 218
Tütarettevõtjad	904 904	0	1 106 385	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	385 178	0	404 314	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 655	0	32 636	0

2012	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	156 000
Tütarettevõtjad	0	204 245	413 114
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 572	0	19 058
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	53 419	45 400

2011	Müügid
Emaettevõtja	40 327
Tütarettevõtjad	12 589
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 208

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 480	3 451

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2013

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIIDO EINER	Juhatuse liige	19.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Venus Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Venus Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Venus Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heda Kruusiauk

Vandeaudiitori number 254

Audiitorbüroo Anrison OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 60

Sireli 9, Tallinn 10913

19.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEDA KRUUSIAUK	Vandeaudiitor	19.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 423 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 778
Kokku	6 101 280

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 423 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	677 778
Kokku	6 101 280
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	605464	89.97%	Jah
Puhkeküla ja puhkelaager	55203	67510	10.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Eviman	10347822	Ehitajate tee 110, Tallinn, Harju maakond, Eesti	14407 EUR
Viido Einer	35507080282		11126 EUR

Sidevahendid

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