

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009**ärinimi või sihtasutuse nimi:** OÜ Venus Kinnisvara

registrikood: 11071233

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 12618

maakond: Harju maakond

telefon: 6509755

faks: -

e-posti aadress: info@venuskv.ee

veebilehe aadress: www.venuskv.ee , www.vaiblapuhkekeskus.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud nõuded	13
Lisa 10 Ettemaksed	14
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 12 Materiaalne põhivara	15
Lisa 13 Kasutusrent	15
Lisa 14 Laenukohustused	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 16 Muud võlad	17
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	18
Lisa 19 Muud äritulud	18
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 21 Tööjõukulud	19
Lisa 22 Muud ärikulud	19
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 24 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

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

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

2009.aasta oli ettevõtte jaoks oluliselt mõjutatud kogu majandussituatsioonist ehk suurest majanduslangusest, mis andis ennast ka üüriturul tunda. Mitmetele üürnikel tekkis makseraskuseid, millest väljapääsu leidmiseks tihti vahendeid ei valitud. Samuti mõjutasid majandustulemusi langenud üürihinnad ja suur vakantsus üüriturul.

Alustatud projektides jätkusid projekteerimistööd.

Venus Kinnisvara OÜ 2009. aasta käive oli 12 759 392.- krooni, mille valdavalt moodustasid üüritulud ja kommunaalkulude müük üürnikele.

Kinnisvarainvesteeringutesse investeeriti 2009.aastal krooni 94 300.- krooni

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2009
Müügitulu	17 645 498	12 759 392
Tulu kasv	14,76%	-27,69%
Brutokasumi määr %	49,30%	35,53%
Puhaskasum	40 091 005	4 497 475
Kasumi kasv	576,57%	-88,78%
Puhasrentaablus	230,05%	35,25%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,99	1,69
ROA	21,79%	2,46%
ROE	37,07%	3,99%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100
- * Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- * Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 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 2009.aastal oli 9 ning palgakulu oli 1 605 548.- krooni, millest juhatuseliikme palgakulu oli 99 020.- krooni.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta.

Dividende välja ei kuulutatud ega ka makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Venus Kinnisvara deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- * raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõttes on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt firma finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- * kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (10.05.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- * Venus Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 718 773	14 502 467	2
Finantsinvesteeringud	12 868 255	5 818 412	3
Nõuded ja ettemaksed	54 812 137	51 519 370	4,5,6,9,10,24
Kokku käibevara	73 399 165	71 840 249	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	26 032	40 030	7,8
Nõuded ja ettemaksed	0	5 987	
Kinnisvarainvesteeringud	109 121 499	111 996 686	11
Materiaalne põhivara	330 910	132 833	12
Kokku põhivara	109 478 441	112 175 536	
Kokku varad	182 877 606	184 015 785	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 626 049	11 021 014	14
Võlad ja ettemaksed	5 884 998	6 968 339	6,15,16
Kokku lühiajalised kohustused	43 511 047	17 989 353	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	26 724 349	57 881 697	14
Kokku pikaajalised kohustused	26 724 349	57 881 697	
Kokku kohustused	70 235 396	75 871 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	17
Ülekurss	29 634 692	29 634 692	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 070 043	37 979 038	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 497 475	40 091 005	
Kokku omakapital	112 642 210	108 144 735	
Kokku kohustused ja omakapital	182 877 606	184 015 785	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	12 759 392	17 427 443	18
Muud äritulud	1 606 404	755 355	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 042 979	-2 151 866	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 687 627	-2 708 791	20
Tööjõukulud	-1 605 548	-2 167 596	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 385 933	-2 409 968	
Muud ärikulud	-109 858	-45 531	22
Ärikasum (-kahjum)	4 533 851	8 699 046	
Finantstulud ja -kulud	-36 376	31 391 959	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 497 475	40 091 005	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 497 475	40 091 005	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 533 851	8 699 046	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 385 933	2 409 968	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-949 620	5 583	
Muud korrigeerimised	-54 406		
Kokku korrigeerimised	1 381 907	2 415 551	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	277 758	-953 175	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 334 833	-3 693 482	
Makstud intressid	-2 869 618	-4 374 762	
Makstud ettevõtte tulumaks		-26 582	
Kokku rahavood äritegevusest	1 989 065	2 066 596	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-255 496	-71 030	12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		16 949	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-94 300	-2 580 542	11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 645 000		11
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		-84 902	
Laekunud tütarettevõtjate müügist		66 041 975	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-7 040 970	-13 122 967	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist		5 870 196	
Antud laenud	-2 440 158	-45 960 485	24
Antud laenude tagasimaksed	879 509	7 392 602	24
Laekunud intressid	1 085 969	1 277 503	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 220 446	18 779 299	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 040 970	306 000	14
Saadud laenude tagasimaksed	-11 593 283	-6 549 428	14
Makstud dividendid		-100 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 552 313	-6 343 428	
Kokku rahavood	-8 783 694	14 502 467	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 502 467	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 783 694	14 502 467	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 718 773	14 502 467	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	29 634 692	40 000	37 922 239	67 996 931
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju				56 799	56 799
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				40 091 005	40 091 005
31.12.2008	400 000	29 634 692	40 000	78 070 043	108 144 735
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				4 497 475	4 497 475
31.12.2009	400 000	29 634 692	40 000	82 567 518	112 642 210

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Venus Kinnisvara OÜ 2009. 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 Eesti kroonides.

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. Investeeringu- 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 Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. 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

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ning osad, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütar- ja sidusettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse bilansis investeeringute summat tütar- ja sidusettevõtte kasumi (kahjumi) emaettevõtte osaluse vastava osaga.

Nõuded ja ettemaksud

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 20 000 krooni 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 20000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	33
Sedmed	5
Sõidukid	3
Muu 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 kapitalirendi 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 maksud 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 maksud 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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	2 718 773	4 002 467
Tähtajalised hoiused	3 000 000	10 500 000
Kokku raha	5 718 773	14 502 467

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Muud	
31.12.2007	172 823		172 823
Soetamine		5 789 242	5 789 242
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-143 653		-143 653
31.12.2008	29 170	5 789 242	5 818 412
Soetamine		7 040 970	7 040 970
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8 873		8 873
31.12.2009	38 043	12 830 212	12 868 255

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	677 840	860 545	5
Muud nõuded	54 103 295	50 591 161	9
Ettemaksed	31 002	67 664	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	54 812 137	51 519 370	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	1 645 613	860 545
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-967 773	
Kokku nõuded ostjate vastu	677 840	860 545
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	989 331	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-21 558	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	967 773	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	81 323	191 391
Üksikisiku tulumaks	22 666	37 900
Erisoodustuse tulumaks		2 734
Sotsiaalmaks	48 556	73 561
Kohustuslik kogumispension	1 020	1 710
Töötuskindlustusmaksed	5 429	1 774
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	158 994	309 070

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	26 032	40 030
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	26 032	40 030

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
STRATA INVEST OÜ	EESTI VABARIIK	INVESTEERIMINE	100	100
VENUS REAL SIA	LÄTI VABARIIK	KINNISVARAARENDUS	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
STRATA INVEST	40 030	-13 998	26 032
VENUS REAL SIA	0	0	0
Kokku:	40 030	-13 998	26 032

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

Lisa 9 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	54 070 209	6 672 242	47 397 967	
Intressinõuded	9 271	9 271		
Muud nõuded	23 815	23 815		
Kokku muud nõuded	54 103 295	6 705 328	47 397 967	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	50 460 123	50 460 123		
Intressinõuded	72 938	72 938		
Muud nõuded	58 100	58 100		
Kokku muud nõuded	50 591 161	50 591 161		

Lisa 10 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	31 002	31 002		
Kokku ettemaksed	31 002	31 002		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	67 664	67 664		
Kokku ettemaksed	67 664	67 664		

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	66 790 256	53 341 423	120 131 679
Akumuleeritud kulum		-8 422 055	-8 422 055
Jääkmaksumus	66 790 256	44 919 368	111 709 624
Ostud ja parendused	1 828 623	751 919	2 580 542
Amortisatsioonikulu		-2 293 480	-2 293 480
31.12.2008			
Soetusmaksumus	68 618 879	54 093 342	122 712 221
Akumuleeritud kulum		-10 715 535	-10 715 535
Jääkmaksumus	68 618 879	43 377 807	111 996 686
Ostud ja parendused	94 300		94 300
Müügid		-832 096	-832 096
Amortisatsioonikulu		-2 137 391	-2 137 391
31.12.2009			
Soetusmaksumus	68 713 179	53 261 246	121 974 425
Akumuleeritud kulum		-12 852 926	-12 852 926
Jääkmaksumus	68 713 179	40 408 320	109 121 499

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 170 115	13 442 897
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 720 275	2 517 193

Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 645 000	
--	-----------	--

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 125 735	1 125 735	1 125 735
Akumuleeritud kulum	-924 913	-924 913	-924 913
Jääkmaksumus	200 822	200 822	200 822
Ostud ja parendused	71 030	71 030	71 030
Amortisatsioonikulu	288 726	288 726	288 726
Müügid	-427 745	-427 745	-427 745
31.12.2008			
Soetusmaksumus	769 020	769 020	769 020
Akumuleeritud kulum	-636 187	-636 187	-636 187
Jääkmaksumus	132 833	132 833	132 833
Ostud ja parendused	255 498	255 498	255 498
Amortisatsioonikulu	-57 421	-57 421	-57 421
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 024 518	1 024 518	1 024 518
Akumuleeritud kulum	-693 608	-693 608	-693 608
Jääkmaksumus	330 910	330 910	330 910

Lisa 13 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	9 170 115	13 442 897
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringud	40 408 320	43 377 807
Kokku	40 408 320	43 377 807

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	276 387	285 787
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	112 794	167 411
1-5 aasta jooksul	120 411	42 546

Lisa 14 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SWEDBANK	57 309 428	37 626 049	19 683 379	
Lühiajalised laenud kokku	57 309 428	37 626 049	19 683 379	
Pikaajalised laenud				
EVLI PANK	7 040 970		7 040 970	
Pikaajalised laenud kokku	7 040 970		7 040 970	
Laenukohustused kokku	64 350 398	37 626 049	26 724 349	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SWEDBANK	68 902 711	11 021 014	57 881 697	
Lühiajalised laenud kokku	68 902 711	11 021 014	57 881 697	
Laenukohustused kokku	68 902 711	11 021 014	57 881 697	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	15 785 038	34 813 722	50 598 760
31.12.2008	15 785 038	40 876 241	56 661 279

Kõik laenude alusvaluutaks on EURO.

Swedbangalt saadud laenude intressimäärad aastas on vastavalt EURO 6 kuu EURIBOR + 2,8% ja EURO 6 kuu EURIBOR + 1,2%.

EVLI pangast saadud laenu intressimäär aastas on EURO 12 kuu EURIBOR + 0,5%.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	532 474	411 265	
Võlad töövõtjatele	141 352	225 316	
Maksuvõlad	158 994	309 070	6
Muud võlad	3 662 528	4 742 756	16
Saadud ettemaksed	485 852	376 134	
Lühiajalised eraldised	903 798	903 798	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 884 998	6 968 339	

Lisa 16 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	251 493	251 493		
Muud viitvõlad	11 035	11 035		
Muud võlad	3 400 000	3 400 000		
Kokku muud võlad	3 662 528	3 662 528		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	321 794	321 794		
Muud viitvõlad	20 962	20 962		
Muud võlad	4 400 000	4 400 000		
Kokku muud võlad	4 742 756	4 742 756		

Lisa 17 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	400 000	400 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 18 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 759 392	17 427 443
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	12 759 392	17 427 443
Kokku müügitulu	12 759 392	17 427 443
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üürimine	9 170 115	13 702 347
Kommunaalteenused	3 044 325	3 665 096
Muud	544 952	60 000
Kokku müügitulu	12 759 392	17 427 443

Lisa 19 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	949 620	
Kasum valuutakursi muutustest		218 055
Traavid, viivised ja hüvitised	646 579	535 501
Muud	10 205	1 799
Kokku muud äritulud	1 606 404	755 355

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Maarent	249 500	
Mitmesugused bürookulud	125 975	198 802
Uurimis- ja arengukulud	23 870	
Lähetuskulud	147 105	272 826
Koolituskulud	8 967	17 076
Riiklikud ja kohalikud maksud	224 138	242 110
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	989 331	
Remondikulu	653 427	365 326
Juriidilised kulud	199 981	566 874
Muud	1 065 333	1 045 777
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 687 627	2 708 791

Lisa 21 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	1 199 500	1 626 285
Sotsiaalmaksud	406 048	541 311
Kokku tööjõukulud	1 605 548	2 167 596
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	13

Lisa 22 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum materiaalse põhivara müügist		5 583
Kahjum valuutakursi muutustest	721	6 397
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 004	
Riigilõivud	105 935	13 625
Muud	198	19 926
Kokku muud ärikulud	109 858	45 531

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-13 998	34 739 026
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	8 874	-1 596 025
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	8 874	
Intressitulud	3 089 858	2 715 866
Intressikulud	-3 121 110	-4 466 908
Intressikulu laenudelt	-3 121 110	-4 466 908
Kokku finantstulud ja -kulud	-36 376	31 391 959

Lisa 24 Seotud osapooled

(kroonides)

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

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	37 674 311	1 974 875	35 086 885	1 974 875
Tütarettevõtjad	12 732 121		12 295 702	
Sidusettevõtjad	586 000		59 700	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 095 896		3 017 836	

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	1 700 000		1 086 885	
Tütarettevõtjad	398 565		1 470 978	79 091
Sidusettevõtjad		24 900		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	269 048		294 630	

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Venus Kinnisvara OÜ 100%-lised tütarettevõtted on OÜ Strata Invest ja SIA Venus Real.

Samasse konsolideerimisgruppi kuulub ka OÜ Vaheaeg.

MTÜ Vaibla Puhkeala on seotud ettevõtte osaniku kaudu.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIIDO EINER	Juhatuse liige	01.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Venus Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Venus Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Venus Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Randmets
Vandeaudiitori nr. 288
Ectus Finance OÜ
Audiitorettevõtja tegevulda nr. 144
Tammsaare tee 47 11316 Tallinn
Vandeaudiitori aruande kuupäev: 01.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Venus Kinnisvara (registrikood: 11071233) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	01.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	78 070 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 497 475
Kokku	82 567 518
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	82 567 518
Kokku	82 567 518

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12214440	95.73%	Jah
Puhkeküla ja puhkelaager	55203	484952	3.80%	Ei
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	60000	0.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Viido Einer	35507080282	Tallinn, Harju maakond, Eesti	174300 EEK
Osaühing Eviman	10347822	Vabaõhumuuseumi tee 75, Tallinn, Harju maakond, Eesti	225700 EEK

Sidevahendid

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