

340608

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

19 -06- 2009

Silvi Kaarest

.....

OÜ VENUS KINNISVARA

Majandusaasta aruanne 2008

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials _____
Kuupäev/date _____
HLB Expertus Audit

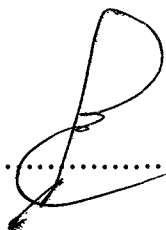
Majandusaasta aruanne

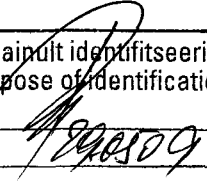
Ärinimi	OÜ VENUS KINNISVARA
Äriregistri kood	11071233
Aadress	Ehitajate tee 110 Tallinn 12618
Telefon	6 509 760
Faks	6 509 768
Elektronpost	info@venuskv.ee
Kodulehekül	www.venuskv.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus ja haldamine
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Tegevjuht	Viido Einer
Audiitor	Rein Randmets

Lisatud dokumendid:

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Osanike nimekiri

Juhatuse liige

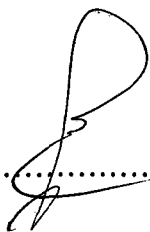


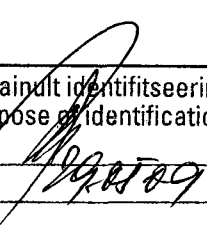
Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	29.05.09
HLB Expertus Audit	

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	5
BILANSS	6
KASUMIARUANDE SKEEM 1	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID JA HINDAMISALUSED	10
Lisa 2. Raha ja pangakontod	14
Lisa 3. Aktsiad ja väärtpaberid	14
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5. Mitmesugused nõuded	14
Lisa 6. Viitlaekumised ja ettemaksed	14
Lisa 7. Maksunõuded ja -kohustused	15
Lisa 8. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10. Materiaalne põhivara	17
Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent	18
Lisa 12. Võlakohustused	18
Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara	19
Lisa 14. Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	19
Lisa 15. Müügitulu tegevusalade lõikes	19
Lisa 16. Muud äritulud ja ärikulud	19
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	20
TEGEVJUHTKONNA ALLKIRI 2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
OSANIKE NIMEKIRI	24
MÜÜGITULU VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE	25

Juhatus liige



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	29.05.09.
HLB Expertus Audit	3

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.

2008.aasta kõige olulisemaks sündmuseks oli kahe tütarettevõtte aktsiate müük.

Venus Kinnisvara OÜ 2008. aasta käive oli 17 427 443.- krooni, mille valdavalt moodustasid üüritulud ja kommunaalkulude müük üürnikele.

Kinnisvarainvesteeringutesse investeeriti 2008.aastal 3 414 491.- krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	17 645 498	15 383 569
Tulu kasv	14,76%	50,02%
Brutokasumi määr %	49,30%	50,02%
Puhaskasum	40 091 005	5 925 603
Kasumi kasv	576,57%	-3,16%
Puhasrentaablus	230,05%	38,52%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		
ROA	21,79%	3,84%
ROE	37,07%	8,71%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- ☐ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2008 – müügitulu 2007) / müügitulu 2007 * 100
- ☐ Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- ☐ Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2008 – puhaskasum 2007) / puhaskasum 2007 * 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 2008.aastal oli 13 ning palgakulu oli 2 167 596.- krooni, millest juhatuseliikme palgakulu oli 328 293.- krooni.

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

Dividende välja ei kuulutatud. Eelmistel perioodidel väljakuulutatud dividendidest maksti välja 100 000.- krooni.

Viido Einer

juhatuse liige

25.05.2009

Juhatuseliige

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	25.05.09
Kuupäev/date	4
HLB Expertus Audit	

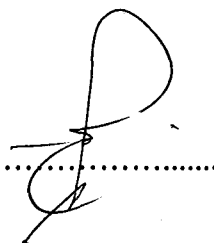
Raamatupidamise aastaaruanne**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

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

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted 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 (25.05.2009), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Venus Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev

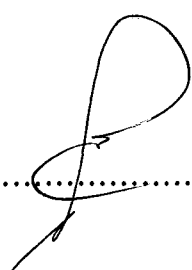
Viido Einer

juhatuse liige



25.05.2009

Juhatus liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only
Initiaalid/initials
Kuupäev/date
HLB Expertus Audit

Bilanss

(kroonides)

VARAD

Käibevara	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Raha ja pangakontod	2	14 502 467	0
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3	5 818 412	172 823
Nõuded ostjate vastu	4	860 545	422 788
Mitmesugused nõuded.	5	50 518 223	10 554 786
Viitlaekumised ja ettemaksed	6	140 602	736
Käibevara kokku		71 840 249	11 151 133
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	40 030	31 375 426
Mitmesugused pikaajalised nõuded		5 987	24 095
Kinnisvarainvesteeringud	9	111 996 686	111 709 624
Materiaalne põhivara	10	132 833	200 822
Põhivara kokku		112 175 536	143 309 967
VARAD KOKKU		184 015 785	154 461 100

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	12	11 021 014	5 943 431
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		376 134	248 400
Võlad tarnijatele		411 265	962 726
Muud lühiajalised võlad		1 000 000	4 302 507
Maksuvõlad	7	309 070	143 097
Lühiajalised eraldised		903 798	987 180
Viitvõlad ja tulevaste perioodide tulud	14	568 072	544 120
Dividendivõlad		3 400 000	3 500 000
Lühiajalised kohustused kokku		17 989 353	16 631 461

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	12	57 881 697	68 902 708
Muud pikaajalised võlad	12	0	930 000
Pikaajalised kohustused kokku		57 881 697	69 832 708

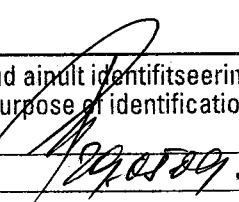
KOHUSTUSED KOKKU**75 871 050 86 464 169****OMAKAPITAL**

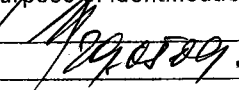
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses		400 000	400 000
Ülekurss (aažio)		29 634 692	29 634 692
kohustuslik reservid		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		37 979 038	31 996 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)		40 091 005	5 925 603

OMAKAPITAL KOKKU**108 144 735 67 996 931****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU****184 015 785 154 461 100**

Juhatus liige

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only

Initialed/initials 

Kuupäev/date 

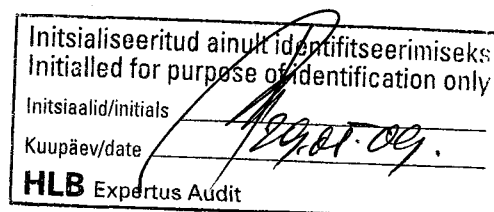
HLB Expertus Audit

Kasumiaruande skeem 1

(kroonides)

	Lisad	2 008	2 007
Müügitulu	15	17 427 443	15 383 569
Muud äritulud	16	755 355	36 888
Mitmesuguse tegevuskulud		4 860 657	3 461 145
Tööjõukulud		2 167 596	1 936 709
Palgakulu		1 626 285	1 452 822
Sotsiaalmaksud		541 311	483 887
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10	2 409 968	2 308 204
Muud ärikulud	16	45 531	20 072
Ärikasum (-kahjum)		8 699 046	7 694 327
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	8	-3 570 716	2 675 240
Finantskulud muudelt finantseeringutelt	3	-1 596 025	-62 231
Tütarettevõtte aktsiate müügitulu		38 309 742	0
Intressitulud		2 715 866	797 127
Intressikulud		-4 466 908	-4 191 680
Kokku finantstulud ja -kulud		31 391 959	-781 544
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		40 091 005	6 912 783
Tulumaks		0	987 180
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		40 091 005	5 925 603

Juhatus liige



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		8 699 046	7 694 327
<u>Korrigeerimised (+/-)</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9,10	2 409 968	2 308 204
Kasum /kahjum (-/+) põhivara müügist, neto		5 583	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (+/-)		-953 175	1 246 227
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (+/-)		-3 693 482	-3 278 182
Makstud intressid		-4 374 762	-4 090 906
Makstud ettevõtte tulumaks		-26 582	0
Kokku rahavood äritegevusest		2 066 596	3 879 670
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	9	-71 030	-80 000
Materiaalse põhivara müük	9	16 949	0
Kinnisvaratehingute soetus	10	-2 580 542	-7 497 377
Tütarettevõtete soetus		-84 902	0
Tütarettevõtete müük		66 041 975	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-13 122 967	-235 056
Muude finantsinvesteeringute müük		5 870 196	0
Antud laenud		-45 960 485	0
Antud laenude tagasimaksed		7 392 602	3 060 000
Saadud intressid		1 277 503	792 769
Saadud dividendid		0	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		18 779 299	-3 959 664
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		306 000	518 601
Saadud laenude tagasimaksed		-6 549 428	-457 259
Makstud dividendid		-100 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 343 428	61 342
Rahavood kokku		14 502 467	-18 652
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	18 652
Raha ja raha ekvivalentide muutus		14 502 467	-18 652
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		14 502 467	0

Juhatus liige

Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date _____
HLB Expertus Audit

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aažio	Reservkapital	Kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	400 000	29 634 692	0	10 219 513	40 254 205
Kohustuslik reservkapital			40 000	-40 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum				14 328 801	14 328 801
Saldo 31.12.2005	400 000	29 634 692	40 000	24 508 314	54 583 006
Aruandeperioodi puhaskasum				11 488 322	11 488 322
Saldo 31.12.2006	400 000	29 634 692	40 000	35 496 636	65 571 328
Aruandeperioodi puhaskasum				5 925 603	5 925 603
Saldo 31.12.2007	400 000	29 634 692	40 000	37 922 239	67 996 931
Dividendi tulumaksu ümberarvestus				56 799	56 799
Aruandeperioodi puhaskasum				40 091 055	40 091 055
Saldo 31.12.2008	400 000	29 634 692	40 000	76 910 220	108 144 735

Juhatus liige

Initsialiseeritud ainult identitiseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<i>[Signature]</i>
Kuupäev/date	<i>2009.</i>
HLB Expertus Audit	

Raamatupidamise aastaaruande lisad.**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.**

Venus Kinnisvara OÜ 2008. 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 emattevõttele Eviman OÜ kes on Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Finantsvara ja -kohustused

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 osapoolele 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.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni

Juhatus liige

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Intsiaalid/initials	<i>[Signature]</i>
Kuupäev/date	<i>26.09.09</i>
HLB Expertus Audit	

kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

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.

Materiaalne põhivara

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 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 gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	3-5%	20-33 aastat
Seadmed	10 - 20%	5 - 10 aastat
Sõidukid	10 - 33%	3 - 5 aastat
Muu inventar	25 - 33%	3 - 4 aastat

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 kasulikke 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 kulum.

Juhatus liige

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<i>[Signature]</i>
Kuupäev/date	29.05.09.
HLB Expertus Audit	

Vara väärtuse vähenemine

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.

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 5% aastas.

Rendiarvestus

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.

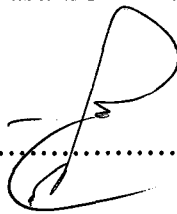
Potentsiaalsed kohustused

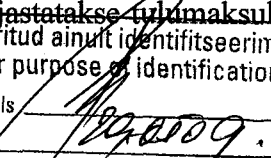
Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna

Juhatus liige



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	29.09.09.
HLB Expertus Audit	

dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

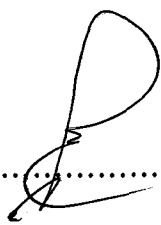
Bilansipäevajärgsed sündmused

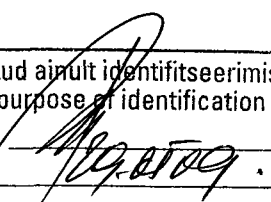
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2008 ja aruande koostamise kuupäeva 25.05.2009 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Juhatuse liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only
Initialed/initials 
Kuupäev/date 25.05.09
HLB Expertus Audit

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod EEK	14 502 467	0
Kokku	14 502 467	0

Lisa 3. Aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid	31.12.2008	31.12.2007
Investeeringumistööendid ja investeerimisportfell	5 792 242	0
Aktsiad	26 170	172 823
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid õiglasel väärtusel kokku	5 818 412	172 823

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 860 546 krooni (2007.a.422 788 krooni).

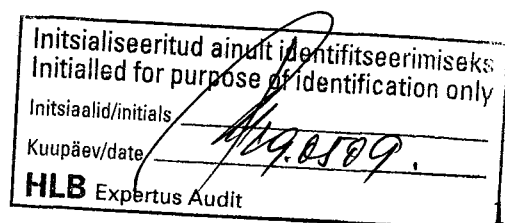
Lisa 5. Mitmesugused nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded tütarettevõtjatele (lisa 17)	15 373 238	10 535 511
Nõuded emaettevõtjale (lisa 17)	35 086 885	0
Muud lühiajalised nõuded	58 100	19 275
Kokku	50 518 223	10 554 786

Lisa 6. Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Intressid	72 938	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	67 664	736
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	140 602	736

Juhatusel liige



Lisa 7. Maksunõuded ja -kohustused

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	191 391	0	22 637
Üksikisiku tulumaks	0	37 900	0	38 399
Sotsiaalmaks	0	73 561	0	76 725
Töötuskindlustusmakse	0	1 774	0	1 774
Kogumispensionimakse	0	1 710	0	2 152
Erisoodustusemaks	0	2 734	0	1 410
Kokku	0	309 070	0	143 097

Maksuvõlgnevustes kajastatakse muuhulgas tekkepõhiselt detsembrikuus tekkinud, aga veel deklareerimata maksukohustus.

Lisa 8. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	AS Suurtüki NK	SIA Suurtüki	Strata Invest OÜ	SIA Venus Real
	Eesti	Läti	Eesti	Läti
Põhitegevusala	Jaekaubandus	Jaekaubandu s	Investeerimine	Kinnisvaraarendus
Aktsiate ja osade arv	1600	200	0	0
31.12.2007				
Aruandeaastal soetatud aktsiad/osakud (tk)	0	0	40	200
Aruandeaastal müüdud aktsiad/osakud (tk)	-1600	-200	0	0
Aktsiate ja osade arv	0	0	40	200
31.12.2008				
Osalus % 31.12.2007	100	100	0	0
Osalus % 31.12.2008	0	0	100	100
Soetusmaksumus	1 600 000	0	0	0
31.12.2007				
Soetusmaksumus	0	0	40 000	44 902
31.12.2008				
Bilansiline maksumus	31 375 426	0	0	0
31.12.2007				
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum		0	30	-44 902
Bilansiline maksumus	0	0	40 030	0
31.12.2008				

Juhatuseliige

Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialled for purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date
HLB Expertus Audit

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2008

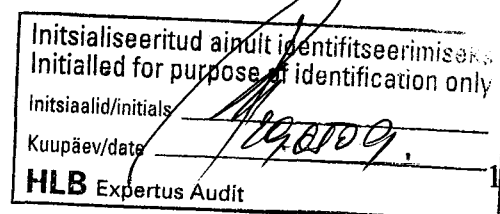
	Strata Invest OÜ	SIA Venus Real
Aktiikapital / osakapital	40 000	44 902
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	30	-482 835
Omakapital kokku	40 030	-437 933
Investeeriija osa omakapitalist	40 030	0

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

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus 31.12.2007	120 131 679
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-8 422 055
Jääkväärtus 31.12.2007	111 709 624
Soetused	2 580 542
Aruandeaasta amortisatsioon	-2 293 480
Soetusmaksumus 31.12.2008	122 712 221
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-10 715 535
Jääkväärtus 31.12.2008	111 996 686

Juhatus liige

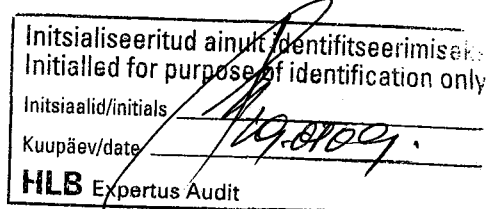


Lisa 10. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	1 125 735
soetus aruandeaastal	71 030
müüdnud aruandeaastal	-253 500
aruandeaastal mahakantud (0-jääkväärtusega)	-174 245
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	769 020
Akumuleeritud kulum	
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	-924 913
mahakantud põhivara (0-jääkväärtusega) kulum	174 245
müüdnud põhivara kulum	230 969
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	-116 488
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	-636 187
Jääkväärtus	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	200 822
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	132 833

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli Venus Kinnisvara OÜ-l seisuga 31.12.2008.a. arvel soetusmaksumuses 298 368 krooni. 2008.aastal kanti maha 0-jääkväärtusega põhivahendeid soetusmaksumuses 174 245.-krooni ning müüdi maha soetusmaksumuses 173 500.-krooni. 31.12.2007 seisuga oli amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega summa) 646 113 krooni.

Juhatus liige



Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent**Ettevõtte kui rendileandja****Kasutusrent**

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu jääkväärtuses 55 893 924 krooni (2007.a.: 57 988 646 krooni). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes üüritulu summas 13 442 897 krooni (2007.a.: 10 387 951 krooni).

Ettevõtte kui rendilevõtja**Kasutusrent**

Ettevõtte on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	132 859	285 787
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed:	354 668	209 957
• sellest lühiajaline	167 964	167 411
• sellest pikaajaline	186 704	42 546

Kasutusrendi esimest sisse makset periodiseeritakse.

Lisa 12. Võlakohustused

	<u>Saldo</u>	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		
	<u>31.12.2008</u>	<u>12 kuu jooksul</u>	<u>1-5 aasta jooksul</u>	<u>Intressimäär</u>
Pikaajaline laen SWEDBANK EUR	38 494 856	2 166 331	36 328 525	Euribor +1,25%
Pikaajaline laen SWEDBANK EUR	30 407 855	8 854 683	21 553 172	Euribor + 2,8%
Kokku	68 902 711	11 021 014	57 881 697	

	<u>Saldo</u>	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		
	<u>31.12.2007</u>	<u>12 kuu jooksul</u>	<u>1-5 aasta jooksul</u>	<u>Intressi-määr</u>
Pikaajaline laen Hansapank EUR	70 950 725	2 048 017	68 902 708	Euribor +1,25%
Lühiajalised laenud EEK	3 895 416	3 895 416		5,15%
Kokku	74 846 139	5 943 431	68 902 708	

2006.aastal ostetud ühe kinnisvara soetamisel on maksta veel summas 1 000 000,- krooni. Antud kohustus on aastaaruande esitamise hetkeks juba täidetud..

Juhatus liige

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
Initialled for purpose of identification only

Initiaalid/initials 29.05.09.

Kuupäev/date

HLB Expertus Audit

Lisa 13. Laenu tagatis ja panditud vara

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid Venus Kinnisvara OÜ kinnisvaradele Tallinnas, Ehitajate teel ja Suurtüki tänaval, mille bilansilise jääkväärtuse kogusumma on 56 661 279.- krooni.

Lisa 14. Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2007	31.12.2008
Võlad töövõtjatele	228 554	225 316
Intressivõlad	308 671	321 794
Muud viitvõlad	6 895	20 962
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	544 120	568 072

Lisa 15. Müügitulu tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK	2007	2008
Üürimine	68201	12 387 951	13 702 347
Kommunaalteenused	68321	2 053 419	3 665 096
Muud		942 199	60 000
Kokku		15 383 569	17 427 443

Lisa 16. Muud äritulud ja ärikulud

	2007	2008
Kahjum põhivara müügist	0	-5 583
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-2 617	208 658
Saadud (-makstud) viiviseid, leppetrahve	-745	535 501
Makstud riigilõive	-1 003	-13 625
Muud	21 181	-15 127
Kokku muud äritulud	16 816	709 824

Juhatusel liige

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks.
Initialled for purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date
HLB Expertus Audit

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Venus Kinnisvara OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
SIA Venus Real	tütarettevõtte	0	394 917
SIA Suurtuki	tütarettevõtte	0	38 883
Eviman OÜ	emaettevõtte	0	1 086 885
Suurtüki NK AS	tütarettevõtte	79 091	1 037 178
Vaheaeg OÜ	konsolideerimisgrupi ettevõtte	0	294 630
Kokku		79 091	2 852 493

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

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Mitmesugused nõuded	Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
Strata Invest	tütarettevõtte	2 051 892	0
Eviman OÜ	emaettevõtte	35 086 885	0
SIA Venus Real	tütarettevõtte	10 243 810	0
MTÜ Vaibla Puhkeala	Osaniku kaudu seotud ettevõtte	59 700	0
Suurtüki NK AS	tütarettevõtte	0	3 812 855
SIA Suurtuki	tütarettevõtte	0	2 806 893
Vaheaeg	konsolideerimisgrupi ettevõtte	3 017 836	3 915 763
		50 460 123	10 535 511

Mitmesugused kohustused	Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
-------------------------	--------------------	------------	------------

Eviman OÜ	emaettevõtte		
-----------	--------------	--	--

Juhatus liige

initsialiseeritud ainult dokumendite seerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials
 Kuupäev/date
HLB Expertus Audit

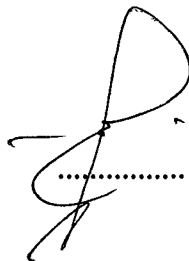
Tegevjuhtkonna allkiri 2008. a. majandusaasta aruandele

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

Juhatus:

Viido Einer

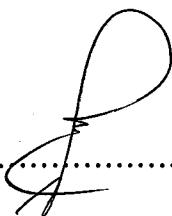
juhataja



25.05.2009

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

Juhatus liige





Expertus Audit

Audiitorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE **(JÄRELDUSOTSUS)**

OÜ VENUS KINNISVARA osanikele.

Oleme auditeerinud **OÜ Venus Kinnisvara** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 6 kuni 19, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

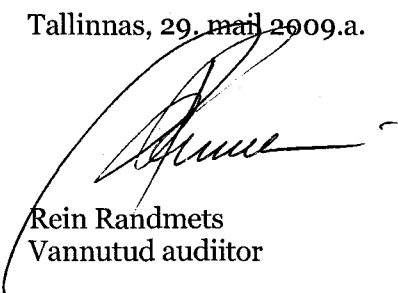
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne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

Usume, et 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. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 29. mail 2009.a.



Rein Randmets
Vannutud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

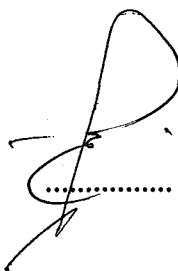
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	37 979 038
2008. aasta puhaskasum	40 091 005

Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008: 78 070 043

Juhatus teeb ettepaneku jaotada see summa järgnevalt:

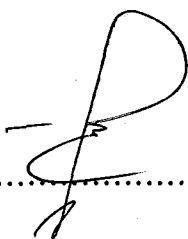
Jaotamata kasumi reale jääb 78 070 043

Viido Einer juhatusesimees



25.05.2009

Juhatuseliige



Osanike nimekiri

- Eviman OÜ

Isiku- või registrikood:

10347822

Aadress:

Vabaõhumuuseumi tee 75, Tallinn 13516

Osalus:

56,425%

- Viido Einer

Isiku- või registrikood:

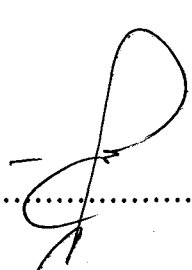
35507080282

Aadress:

Vabaõhumuuseumi tee 75, Tallinn 13516

Osalus:

43,575%



Müügitulu vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

Tegevusala	EMTAK	2008
Enda või üüritud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13 702 347
Hoonete ja üürimajade haldus	68321	3 665 096
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	60 000
Kokku		17 427 443

Juhatuse liige

