

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Vandeni Survey OÜ

registrikood: 11065416

tänava nimi, Tornimäe

maja ja korteri number: 7-149

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10145

telefon: +372 501 1089

faks: +372 616 4551

e-posti aadress: raul@vanden.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 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Vandeni Survey OÜ on asutatud 2004.aastal kinnisvaraalse tegevuse eesmärgil.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Eesti majanduskasv sõltub oluliselt välisnõudlusest, kusjuures peamised eksportijad on töötleva tööstuse ettevõtted. Eelmisel kahel aastal oli kõige tähtsamaks SKP kasvu eestvedajaks töötleva tööstuse tegevusala lisandväärtuse suurenemine. 2012. aastal pidurdas töötlev tööstus aga SKP kasvu oluliselt, olles enim mõjutatud arvutite, elektroonika ja optikaseadmete ning toiduainete tootmise tegevusalade lisandväärtuste kahanemisest. Negatiivselt panustasid 2012. aastal majanduskasvu veel kinnisvaraalse tegevuse ning mäetööstuse tegevusala lisandväärtused. Kinnisvaraalse tegevuse lisandväärtus jooksevhindades küll kasvas, kuid hinnakasvust tingituna langesid püsivhinnad.

2012. aastal kasvas hõivatute ja töötatud tundide arv (vastavalt 2% ja 0,4%) vähem kui püsivhindades SKP. Seega suurenesid kogumajanduse tööjõu tootlikkus hõivatute ja tunni kohta vastavalt 1% ja 3%. SKP loomiseks tehtud tööjõukulud on samal ajal suurenenud. Tööjõu ühikukulu kasvas võrreldes 2011. aastaga 6%, eelmisel kahel aastal oli see näitaja languses.

Eesti majanduskasvu toetas oluliselt sisemajanduse nõudlus, mis kasvas 2012. aastal 8%. Kui 2012. aasta esimeses kolmes kvartalis oli toodetud SKP sisemajanduse nõudlusest suurem, siis IV kvartalis oli sisemajanduse nõudluse osakaal 103,4% SKP-st. 2012. aastal kokku oli see näitaja 99,1%. Enim mõjutas sisemajanduse nõudlust kapitali kogumahutus, mis kasvas 21%. Peamiselt suurendasid seda nii ettevõtete kui ka valitsemissektori investeeringud hoonetesse ja rajatistesse. Ettevõtete tooraine varud vähenesid. Kodumajapidamiste lõpptarbimiskulutused suurenesid 4%, sealjuures suurim mõju oli alkoholsete jookide tarbimise, sõidukite ostmise ja isiklike transpordivahendite eksploatatsiooni (nt autokütuse ja varuosade ostmise) kasvul. 2012. aastal kasvas hõivatute ja töötatud tundide arv (vastavalt 2% ja 0,4%) vähem kui püsivhindades SKP. Seega suurenesid kogumajanduse tööjõu tootlikkus hõivatute ja tunni kohta vastavalt 1% ja 3%. SKP loomiseks tehtud tööjõukulud on samal ajal suurenenud. Tööjõu ühikukulu kasvas võrreldes 2011. aastaga 6%, eelmisel kahel aastal oli see näitaja languses.

Valuutakurside, intressimäärade ja börsikurside muutumisega seonduvad riskid

2012. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus.

Osaihingu majandustegevusest

Aruandeperioodi müügitulu kujunes kinnisvara rentimisest.

Juhtkonnas muutusi ei toimunud.

2013.aastal jätkatakse samal tegevusalal ja vaatamata majanduse mitte kõige paremale olukorrale loodab ettevõtte suurendada müügitulu.

Aruande koostamise perioodil ei ole ilmnunud juhtkonna hinnagul täiendavalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 110	1 735	
Nõuded ja ettemaksud	206	1 037	2
Kokku käibevara	1 316	2 772	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	261 618	267 126	3
Kokku põhivara	261 618	267 126	
Kokku varad	262 934	269 898	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18 637	17 826	4
Võlad ja ettemaksud	307	218	5
Kokku lühiajalised kohustused	18 944	18 044	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	225 372	235 763	4
Kokku pikaajalised kohustused	225 372	235 763	
Kokku kohustused	244 316	253 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 279	7 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 527	6 121	
Kokku omakapital	18 618	16 091	
Kokku kohustused ja omakapital	262 934	269 898	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	15 339	15 339	6,8
Muud äritulud	0	58	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 264	-2 152	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 045	-679	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 508	-2 754	
Ärikasum (kahjum)	5 522	9 812	
Finantstulud ja -kulud	-2 995	-3 691	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 527	6 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 527	6 121	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 522	9 812
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 508	2 754
Kokku korrigeerimised	5 508	2 754
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	831	2 557
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	89	-452
Makstud intressid	-2 995	-3 691
Kokku rahavood äritegevusest	8 955	10 980
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 361	7 405
Saadud laenude tagasimaksud	-17 941	-17 280
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 580	-9 875
Kokku rahavood	-625	1 105
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 735	630
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-625	1 105
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 110	1 735

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	7 158	9 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 121	6 121
31.12.2011	2 556	256	13 279	16 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 527	2 527
31.12.2012	2 556	256	15 806	18 618

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Vandeni Survey 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Osaühing Vandeni Survey kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevaid rahavoode ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse muudes ärikuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

osaühingu juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad 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.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõue osaniku vastu				
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	206	206		
Kokku nõuded ja ettemaksed	206	206		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõue osaniku vastu	715	715		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	322	322		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 037	1 037		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	275 388	275 388
Akumuleeritud kulum	-5 508	-5 508
Jääkmaksumus	269 880	269 880
Amortisatsioonikulu	-2 754	-2 754
31.12.2011		
Soetusmaksumus	275 388	275 388
Akumuleeritud kulum	-8 262	-8 262
Jääkmaksumus	267 126	267 126
Amortisatsioonikulu	-5 508	-5 508
31.12.2012		
Soetusmaksumus	275 388	275 388
Akumuleeritud kulum	-13 770	-13 770
Jääkmaksumus	261 618	261 618

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 339	15 339
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 624	2 152

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Krediidiasutused	82 913	18 637	64 276		
Ettevõtted	161 096		161 096		8
Pikaajalised laenud kokku	244 009	18 637	225 372		
Laenukohustused kokku	244 009	18 637	225 372		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Krediidiasutused	100 854	17 826	83 028		
Ettevõtted	152 735		152 735		
Pikaajalised laenud kokku	253 589	17 826	235 763		
Laenukohustused kokku	253 589	17 826	235 763		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	255	255		
Maksuvõlad	52	52		
Kokku võlad ja ettemaksed	307	307		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	218	218		
Kokku võlad ja ettemaksed	218	218		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 339	15 339
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 339	15 339
Kokku müügitulu	15 339	15 339
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	15 339	15 339
Kokku müügitulu	15 339	15 339

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		715	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 096		152 735

2012	Müügid	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 339	8 361
2011	Müügid	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		15 339

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2013

Vandeni Survey OÜ (registrikood: 11065416) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KÄLLO	Juhatuse liige	03.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 527
Kokku	15 806
Jaotamine	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 527
Kokku	15 806
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	15339	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Källo	37807082234	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6164551
Mobiiltelefon	+372 5011089
E-posti aadress	raul@vanden.ee