

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Vandeni Survey OÜ

**registrikood:** 11065416

**tänava nimi:** Tornimäe tn

**maja ja korteri number:** 7-149

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10145

**telefon:** +372 501 1089

**faks:** +372 616 4551

**e-posti aadress:** raul@vanden.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Laenuõuded</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 3 Muud nõuded</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 6 Laenukohustised</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 7 Müügitulu</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 8 Seotud osapooled</b>	<b>9</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>11</b>

## Tegevusaruanne

Vandeni Survey OÜ on asutatud 2004. aastal kinnisvaraalase tegevuse eesmärgil. Osahüing on soetanud kinnisvara rentimise eesmärgil.

### Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Kinnisvaraekspertide sõnul oli 2022. aasta pöördeline aasta, mille jooksul raputasid kinnisvaraturgu nii sõda kui ka energiakriis ning aastaid stabiilsena püsinud nõudluse ja pakkumise struktuur hakkas muutuma. Majanduskasv pidurdus ning kinnisvaratehingute arv vähenes. Samas üüriturg aktiveerus järsult tänu sõjapõgenike lainele. 2023. aastaks ennustatakse pigem kinnisvaraturu jahtumist, sest inimesed on äraootaval seisukohal. Üüriturul üüriilistest puudu ei ole, seega on oodata üürihindade püsimist samal tasemel.

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2022. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, saadud laenude baasvaluuta on euro ja laenude intress on fikseeritud, mistõttu valuutakursside ja intressimäärade riskid puudusid.

### Osahüingu majandustegevusest 2022. aastal

Majandusaasta müügitulu kujunes 100% ulatuse kinnisvara rentimisest ning oli 36 tuhat eurot ja oli sama suur kui 2021. aastal.

Ettevõtte juhatuses majandusaastal muutusi ei toimunud.

### Eesmärgid ja hinnangud

2023. aastal jätkatakse samal tegevusalal ja oluliselt muutusi majandustegevuses ei planeerita. Juhtkonna hinnangul ei ole ilmnunud aruande koostamise perioodil täiendavalt sündmusi, mis võiksid oluliselt mõjutada nii 2022. aasta kui ka järgmiste majandusaastate tulemusi ning vaatamata raskele olukorrale majanduses on ettevõtte juhtkond kindel tegevuse jätkuvuses

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137	524	
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>360 679</b>	<b>1 585 949</b>	
Laenuõuded	0	1 306 000	2
Muud nõuded	360 679	279 949	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>360 816</b>	<b>1 586 473</b>	
Põhivarad			
<b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b>	<b>501 500</b>	<b>2 500</b>	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	501 500	2 500	4
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>807 000</b>	<b>0</b>	
Laenuõuded	807 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	207 006	212 420	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 515 506</b>	<b>214 920</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 876 322</b>	<b>1 801 393</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
<b>Võlad ja ettemaksud</b>	<b>4 832</b>	<b>3 724</b>	
Võlad tarnijatele	1 370	263	
Muud võlad	3 462	3 461	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>4 832</b>	<b>3 724</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 430 702	1 469 702	5
<b>Võlad ja ettemaksud</b>	<b>56 903</b>	<b>42 395</b>	
Muud võlad	56 903	42 395	
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 487 605</b>	<b>1 512 097</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 492 437</b>	<b>1 515 821</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 760	172 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 313	110 741	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>383 885</b>	<b>285 572</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 876 322</b>	<b>1 801 393</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	36 000	36 000	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 164	-3 057	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 213	-8 240	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 414	-5 415	5
Muud ärikulud	-29	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>17 180</b>	<b>19 288</b>	
Intressitulud	95 642	107 563	
Intressikulud	-14 509	-16 110	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>98 313</b>	<b>110 741</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>98 313</b>	<b>110 741</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing Vandeni Survey raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustlase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### Raha

Rahana kajastatakse raha pangas.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte aktsiad kajastatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Pikaajalisi finantseinvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Juhatuse hinnangul ei esinenud bilansipäeva seisuga indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ja ettemaksud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus.

Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõudeid on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### 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. Edasisel kajastamisel

kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väiksuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud. Lisaks puuduvad huvitatud osapooled ja osanikud, kes vajaksid õiglase väärtuse informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50 aastat.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

### 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

### 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 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### 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 juhatus 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.

## Lisa 2 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Ettevõtjad	807 000	0	807 000	0	8%	EUR	31.12.2024
<b>Laenuõuded</b>	<b>807 000</b>	<b>0</b>	<b>807 000</b>	<b>0</b>			

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Ettevõtjad	1 306 000	1 306 000	0	0	8%	EUR	Tähtajatu
<b>Laenuõuded</b>	<b>1 306 000</b>	<b>1 306 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

## Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	360 679	360 679	0	0
Ettevõtjad	360 679	360 679	0	0
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>360 679</b>	<b>360 679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	279 949	279 949	0	0
Ettevõtjad	279 949	279 949	0	0
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>279 949</b>	<b>279 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14351223	Viveo Health OÜ	Eesti	Eriarstiabi osutamine	100	88.37

Aruandeaastal moodustati vabatahtlik reservkapital suurusega 499 tuhat eurot. Sissemaksed reservkapitali tegi täies ulatuses emaettevõte. Sissemaksena anti üle laen.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2020</b>			
Soetusmaksumus	4 670	270 718	275 388
Akumuleeritud kulum	0	-57 553	-57 553
<b>Jääkmaksumus</b>	4 670	213 165	217 835
Amortisatsioonikulu	0	-5 415	-5 415
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	4 670	270 718	275 388
Akumuleeritud kulum	0	-62 968	-62 968
<b>Jääkmaksumus</b>	4 670	207 750	212 420
Amortisatsioonikulu	0	-5 414	-5 414
<b>31.12.2022</b>			
Soetusmaksumus	4 670	270 718	275 388
Akumuleeritud kulum	0	-68 382	-68 382
<b>Jääkmaksumus</b>	4 670	202 336	207 006

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 000	36 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 984	2 994



## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtjad	1 430 702	0	1 430 702	0	1%	EUR	Tähtajatu
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 430 702	0	1 430 702	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 430 702	0	1 430 702	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtjad	1 469 702	0	1 469 702	0	1 %	EUR	Tähtajatu
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 469 702	0	1 469 702	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 469 702	0	1 469 702	0			

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 000	36 000
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	36 000	36 000
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>		
Tütarettevõtjad	360 679	279 949
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>360 679</b>	<b>279 949</b>
PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021

Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 430 702	1 469 702
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 430 702</b>	<b>1 469 702</b>
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 903	42 395
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>56 903</b>	<b>42 395</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 306 000	0	1 306 000	107 563
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>1 306 000</b>	<b>0</b>	<b>1 306 000</b>	<b>107 563</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 306 000		499 000	807 000	95 730
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>1 306 000</b>	<b>0</b>	<b>499 000</b>	<b>807 000</b>	<b>95 730</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 494 202	60 500	85 000	1 469 702	16 110
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 494 202</b>	<b>60 500</b>	<b>85 000</b>	<b>1 469 702</b>	<b>16 110</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 469 702	11 000	50 000	1 430 702	14 509
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 469 702</b>	<b>11 000</b>	<b>50 000</b>	<b>1 430 702</b>	<b>14 509</b>

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		36 000		36 000
<b>Kokku müüdid</b>		<b>36 000</b>		<b>36 000</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Vandeni Survey OÜ (registrikood: 11065416) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KÄLLO	Juhatuse liige	30.06.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 313
<b>Kokku</b>	<b>381 073</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	381 073
<b>Kokku</b>	<b>381 073</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	282 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 313
<b>Kokku</b>	<b>381 073</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	381 073
<b>Kokku</b>	<b>381 073</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36000	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Källo	37807082234	Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

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