

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Van Dahl Investments OÜ

registrikood: 10559139

tänavatalu nimi, Vana-Sauga 42
maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80044

telefon: +372 5068095

faks: +372 6272121

e-posti aadress: tony@ubs.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 Varud	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Van Dahl Investments OÜ on Eesti erakapitalil põhinev osaühing, mis asutati 1999.a. Põhitegevusvaldkond on ettevõtte

kinnisvara ost, müük, haldamine ja ehitustegevus.

Ettevõtte on aruande koostamise päevaks jõustunud saneerimiskava, millisega on enamus lühiajalisi kohustusi restruktureeritud pikaajalisteks. Saneerimiskava on edukalt täidetud.

Ettevõttes töötas aruandeaastal 2 töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	12 622	17 208	
Nõuded ja ettemaksed	28 306	9 094	
Varud	5 871 744	601 365	2
Kokku käibevara	5 912 672	627 667	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	439 678	439 678	
Kinnisvarainvesteeringud	0	5 262 303	3
Materiaalne põhivara	573 760	634 237	
Kokku põhivara	1 013 438	6 336 218	
Kokku varad	6 926 110	6 963 885	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 279 030	0	
Võlad ja ettemaksed	172 200	96 294	
Kokku lühiajalised kohustused	3 451 230	96 294	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	901 603	4 378 513	
Kokku pikaajalised kohustused	901 603	4 378 513	
Kokku kohustused	4 352 833	4 474 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 486 266	3 989 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 199	-1 503 516	
Kokku omakapital	2 573 277	2 489 078	
Kokku kohustused ja omakapital	6 926 110	6 963 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	207 757	249 061
Muud äritulud	166 814	46 216
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 647	-106 401
Mitmesugused tegevuskulud	-64 920	-975 983
Tööjõukulud	-17 891	-27 617
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-63 274	-90 663
Muud ärikulud	-2 619	-580 993
Ärikasum (kahjum)	107 220	-1 486 380
Finantstulud ja -kulud	-23 021	-17 135
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 199	-1 503 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 199	-1 503 515

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	107 220	-1 486 380
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	63 274	90 663
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-10 619
Muud korrigeerimised	0	1 488 426
Kokku korrigeerimised	63 274	1 568 470
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 212	9 181
Varude muutus	-8 076	-28 764
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	75 906	-73 832
Laekunud intressid	49	0
Makstud intressid	-27 927	-132 061
Kokku rahavood äritegevusest	191 234	-143 386
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 797	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	41 010
Antud laenud	0	-2 876
Antud laenude tagasimaksed	0	31 956
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 797	70 090
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	255 774
Saadud laenude tagasimaksed	-197 879	-117 279
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-86 750
Muud laekumised finantseerimistegevusest	4 856	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-193 023	51 745
Kokku rahavood	-4 586	-21 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 208	38 963
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 586	-21 551
Valuutakursside muutuste mõju	0	-204
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 622	17 208

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	3 989 782	3 992 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 503 516	-1 503 516
31.12.2010	2 556	256	2 486 266	2 489 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)			84 199	84 199
31.12.2011	2 556	256	2 570 465	2 573 277

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Van Dahl Investments OÜ 2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist nende toimumuse momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Van Dahl Investments OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardades lähima täiseuroni.

Van Dahl Investments OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja ettevõtte rahalisi vahendeid pangakontodel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumus.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning allahindlus on kajastatud bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ärituluna.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja teistest otsestest tagastamatutest kuludest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Väheväärtuslikud varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse vara kasutusele

võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

hooned 33 aastat

masinad ja seadmed 4-7 aastat

arvutustehnika 3 aastat

muu inventar 5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

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 tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtetega ning osanikega, juhatuse liikmetega ja juhatuse liikmetega seotud firmadega.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole seotud osapooltega kasutatud turuhinnast madalamaid hindasid ja intressimäärasid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale ning teenuse puhul teenuse osutamise kuu.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulud arvestatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	63 189	63 189
Lõpetamata toodang	433 412	538 176
Müügiks ostetud kaubad	5 375 143	0
Kokku varud	5 871 744	601 365

Kinnisvarainvesteeringutes olnud müügis olevad kinnistud klassifitseeriti ümber varudesse (kaubad müügiks).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	5 262 303
Ümberklassifitseerimised	-5 262 303
31.12.2011	0

Kinnisvarainvesteeringutes olnud müügis olevad kinnistud klassifitseeriti ümber varudesse (kaubad müügiks).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SWED	2 077 201	2 077 201		
SEB	223 286		223 286	
DnB NORD	63 415		63 415	
CITADELE	614 902			614 902
UBS Repro OÜ	896 066	896 066		
Radical Capital OÜ	305 763	305 763		
Pikaajalised laenud kokku	4 180 633	3 279 030	286 701	614 902
Laenukohustused kokku	4 180 633	3 279 030	286 701	614 902

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SWED	2 077 201		2 077 201	
SEB	267 876		267 876	
DnB NORD	108 318		108 318	
CITADELE	693 963			693 963
UBS Repro OÜ	896 066		896 066	
Radical Capital OÜ	335 089		335 089	
Pikaajalised laenud kokku	4 378 513		3 684 550	693 963
Laenukohustused kokku	4 378 513		3 684 550	693 963

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	3 664 815	3 578 881
Ehitised	1 642 375	1 616 420
Kokku	5 307 190	5 195 301

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	13 152	20 520
Sotsiaalmaksud	4 531	6 771
Töötukindlustus	207	326
Kokku tööjõukulud	17 890	27 617
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	154 867	154 867	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud			0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	

Aruande digitaalallkirjad

Van Dahl Investments OÜ (registrikood: 10559139) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU RADIK	Juhatuse liige	29.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Van Dahl Investments OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Van Dahl Investments OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 04 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Van Dahl Investments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Linda Haahti

Vandeaudiitori number 318

OÜ Haahti Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 192

Vahtra 8, 79512 Rapla

29.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Van Dahl Investments OÜ (registrikood: 10559139) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LINDA HAAHTI	Vandeaudiitor	29.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 486 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 199
Kokku	2 570 465
Katmine	
Kokku	

Lisada aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	162535	78.23%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	45221	21.77%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Radik	36001110338	Pikk 38, Toila alevik, Toila vald, Ida-Viru maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6272121
Mobiiltelefon	+372 5068095
E-posti aadress	tony@ubs.ee