

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vandeni Survey OÜ

registrikood: 11065416

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 7-149

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5011089

faks: +372 6164551

e-posti aadress: raul@vanden.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Muud nõuded	7
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Üldine

2023. aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem arvatust kauem. Eesti Panga majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt on 2023. aasta Eesti majanduslangus 3,5%. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. aastal, sest nõudlus kaupade ja teenuste järele hakkab kosuma kodu- ja välisurul üksnes aegamisi. Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

Ärikinnisvara

Ärikinnisvara üürile andmine on majandusest oluliselt stabiilsem tegevusala ning oluline põhjus sellele, et kinnisvaraalased tegevused 2023. aastal paljude muude tegevusaladega ja majanduse kui tervikuga võrreldes vastuoolu ujusid. Ärikinnisvara stabiilsus tuleneb asjaolust, et rahavoo tuumaks olev üüritulu põhineb pikaajalistel lepingutel ja ei hakka seetõttu kohe majanduslanguse alguses järsult vähenema.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2023. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, saadud laenude baasvaluuta on euro ja laenude intress on fikseeritud, mistõttu valuutakursside ja intressimäärade riskid puudusid.

Osahingu majandustegevusest 2023. aastal

Majandusaasta müügitulu kujunes 100% ulatuse kinnisvara rentimisest ning oli 36 tuhat eurot ja oli sama suur kui 2022. aastal.

Ettevõtte juhatuses majandusaastal muutusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

2024. aastal jätkatakse samal tegevusalal ja oluliselt muutusi majandustegevuses ei planeerita. Juhtkonna hinnangul ei ole ilmnenud aruande koostamise perioodil täiendavalt sündmusi, mis võiksid oluliselt mõjutada nii 2023. aasta kui ka järgmiste majandusaastate tulemusi ning vaatamata raskele olukorrale majanduses on ettevõtte juhtkond kindel tegevuse jätkuvuses

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	220	137	
Nõuded ja ettemaksed	426 379	360 679	
Muud nõuded	426 135	360 679	2
Ettemaksed	244	0	
Kokku käibevarad	426 599	360 816	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	501 500	501 500	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	501 500	501 500	2
Nõuded ja ettemaksed	807 000	807 000	
Laenunõuded	807 000	807 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	201 592	207 006	5
Kokku põhivarad	1 510 092	1 515 506	
Kokku varad	1 936 691	1 876 322	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 516	4 832	
Võlad tarnijatele	4 055	1 370	
Muud võlad	3 461	3 462	
Kokku lühiajalised kohustised	7 516	4 832	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 408 469	1 430 702	6
Võlad ja ettemaksed	71 117	56 903	
Muud võlad	71 117	56 903	
Kokku pikaajalised kohustised	1 479 586	1 487 605	
Kokku kohustised	1 487 102	1 492 437	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	381 073	282 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 704	98 313	
Kokku omakapital	449 589	383 885	
Kokku kohustised ja omakapital	1 936 691	1 876 322	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	36 000	36 000	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 470	-4 164	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 658	-9 213	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 414	-5 414	5
Muud ärikulud	0	-29	
Ärikasum (kahjum)	14 458	17 180	
Intressitulud	65 459	95 642	8
Intressikulud	-14 213	-14 509	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	65 704	98 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 704	98 313	

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 aruandekohustuslase 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 osapoolale 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 ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed 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 osapoolale 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 varade grupi 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 ettevõtte 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 omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele 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 äriolukorrale. Seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14351223	Viveo Health OÜ		Eriarstiabi osutamine	88.37	81.83

2022.aastal moodustati vabatahtlik reservkapital suurusega 499 tuhat eurot. Sissemaksed reservkapitali tegi täies ulatuses emaettevõtte. Sissemaksena anti üle laen.

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	426 135	426 135	0	0	8
Kokku muud nõuded	426 135	426 135	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	360 679	360 679	0	0	8
Kokku muud nõuded	360 679	360 679	0	0	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Ettevõtjad	807 000	0	807 000	0	8%	EUR	31.12.2025	8
Laenunõuded	807 000	0	807 000	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Ettevõtjad	807 000	0	807 000	0	8%	EUR	31.12.2024	8
Laenunõuded	807 000	0	807 000	0				

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	4 670	270 718	275 388
Akumuleeritud kulum	0	-62 968	-62 968
Jääkmaksumus	4 670	207 750	212 420
Amortisatsioonikulu	0	-5 414	-5 414
31.12.2022			
Soetusmaksumus	4 670	270 718	275 388
Akumuleeritud kulum	0	-68 382	-68 382
Jääkmaksumus	4 670	202 336	207 006
Amortisatsioonikulu	0	-5 414	-5 414
31.12.2023			
Soetusmaksumus	4 670	270 718	275 388
Akumuleeritud kulum	0	-73 796	-73 796
Jääkmaksumus	4 670	196 922	201 592

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 000	36 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 440	3 984

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Ettevõtjad	1 408 469	0	1 408 469	0	1%	EUR	Tähtajatu	8
Pikaajalised laenud kokku	1 408 469	0	1 408 469	0				
Laenukohustised kokku	1 408 469	0	1 408 469	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Ettevõtjad	1 430 702	0	1 430 702	0	1%	EUR	Tähtajatu	8
Pikaajalised laenud kokku	1 430 702	0	1 430 702	0				
Laenukohustised kokku	1 430 702	0	1 430 702	0				

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 000	36 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 000	36 000
Kokku müügitulu	36 000	36 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	36 000	36 000
Kokku müügitulu	36 000	36 000

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	426 135	360 679	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	426 135	360 679	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	807 000	807 000	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	807 000	807 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 408 469	1 430 702	6
Kokku laenukohustised	1 408 469	1 430 702	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 117	56 903	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 117	56 903	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 306 000	499 000	807 000	95 730	
Kokku antud laenud	1 306 000	499 000	807 000	95 730	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	807 000	0	807 000	65 457	
Kokku antud laenud	807 000	0	807 000	65 457	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	
Kokku laenukohustised	1 469 702	11 000	50 000	1 430 702	14 509	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 430 702	13 767	36 000	1 408 469	13 213	
Kokku laenukohustised	1 430 702	13 767	36 000	1 408 469	13 213	

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 000	36 000	7
Kokku müüdnud	36 000	36 000	7

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Vandeni Survey OÜ (registrikood: 11065416) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KÄLLO	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	381 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 704
Kokku	446 777
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	446 777
Kokku	446 777

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	381 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 704
Kokku	446 777
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	446 777
Kokku	446 777

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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