

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

postiaadress: Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Vihula küla,
Vihula mõis/1

postisihthnumber: 45402

telefon: +372 6277875

faks: +372 6277871

e-posti aadress: kylli.karing@viahansa.com

veebilehe aadress: <http://www.vihulamanor.com>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

2007. aasta lõpus omandas ettevõtte Vihula mõisakompleksi Lääne-Virumaal, eesmärgiga sellest välja arendada ainulaadne *country club*-tüüpi mõisateemaline puhkekeskus, mis pakub mõisakompleksi ajaloolistes ehitistes rahvusvahelisesel tasemel majutust, toitlustust, konverentsi- ja peoteenuseid, spa-teenuseid ning laia valikut erinevaid aktiivseid tegevusi.

Tänaseks on Vihula mõis välja arendatud unikaalseks rahvusvaheliseks turismiattraksiooniks, mis pakub suures valikus kvaliteetseid ja mitmekesiseid teenuseid nii majutuvatele turistidele kui päevakülastajatele.

Novembris 2020 avati uus ja kaasaegne ujula ja saunakeskus.

Unique Hotels hotelliketiti kuuluv ajalooline 4* Superior Vihula Mõis pälvis mainekal EHA (European Hotel Awards) auhinnagalal väärika tiitli "Parim ajalooline hotell Euroopas 2020", mis on väga kõrge tunnustus siinsele turismimaastikule.

Vihula Mõis OÜ ei tegele ise mõisakompleksi ja hotelli opereerimisega, selleks on sõlmitud operaatorleping Vihula Manor Hospitality OÜ-ga.

Suhtarvud

	2023	2022
Müügitulu	1 230 986	795 947
Tulu kasv/langus	55%	-11%
Aruandeaasta kasum	702 222	298 948
Puhasrentaablus	57%	38%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,7	0,1
ROA	4,7%	2,1%
ROE	40,6%	29%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2023-müügitulu 2022)/müügitulu 2022*100

Puhasrentaablus(%)=aruandeaasta kasum /müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)=aruandeaasta kasum /varad kokku*100

ROE(%)=aruandeaasta kasum /omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 327	10 670	2
Nõuded ja ettemaksed	344 950	24 147	3
Kokku käibevarad	375 277	34 817	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 713 777	14 457 373	5
Kokku põhivarad	14 713 777	14 457 373	
Kokku varad	15 089 054	14 492 190	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	400 000	6
Võlad ja ettemaksed	61 601	36 133	7
Kokku lühiajalised kohustised	61 601	436 133	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 293 120	13 023 947	6
Kokku pikaajalised kohustised	13 293 120	13 023 947	
Kokku kohustised	13 354 721	13 460 080	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	9
Ülekurss	255 007	255 007	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	773 588	474 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	702 222	298 948	
Kokku omakapital	1 734 333	1 032 110	
Kokku kohustised ja omakapital	15 089 054	14 492 190	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 230 986	795 947	10
Muud äritulud	0	3 300	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-173 819	-165 553	11
Mitmesugused tegevuskulud	-41 370	-33 024	12
Muud ärikulud	-878	-1 047	
Ärikasum (kahjum)	1 014 919	599 623	
Intressitulud	0	3	
Intressikulud	-312 697	-300 678	13,14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	702 222	298 948	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	702 222	298 948	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti

Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Vihula Mõis OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamiseseaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on Vihula Mõis OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksud

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

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned koos sisustusega), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodi kohaselt kajastatakse investeeringuobjekti pärast esmast arvelevõtmist õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Investeeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte ei ole kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale

eraldi amortisatsiooninormid.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Renditehingut käsitatakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel).

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%.

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

Seotud osapooled

Vihula Mõis OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Emaettevõtte ja selle omanikud,
- b) juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted,
- c) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	30 327	10 670
Kokku raha	30 327	10 670

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	343 284	343 284	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 666	1 666	4
Ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	344 950	344 950	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 982	23 982	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58	58	4
Ettemaksed	107	107	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 147	24 147	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 619	0	58	11 322
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	47	2 807	0	238
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 666	2 807	58	11 560

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Vt ka lisad 3 ja 7.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	14 336 901
Ostud ja parendused	120 472
31.12.2022	14 457 373
Ostud ja parendused	256 404
31.12.2023	14 713 777

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 057 268	630 363
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-189 683	-180 718

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Vihula mõisakompleks Lääne-Virumaal, mis on renoveeritud järgides vastavatele ehitistele seatud nõudeid. Renoveerimine on teostatud viisil, et säilitada mõisakompleksi ajaloolist ilmet ja väärtust.

Kasutusrendile antud vara bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2023 on 14 713 777 EUR (31.12.2022 seisuga 14 457 373 EUR). Vihula Mõis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2022 seisuga 3 282 183 EUR) Luminor Bank AS kasuks.

Alusvara väärtuseks on kinnisvarainvesteeringute kogusumma 14 713 777 EUR (31.12.2022 seisuga 14 457 373 EUR).

Vihula Mõis OÜ juhatus otsustab jätta bilansilise väärtuse muutmata ning hindab kinnisvara objekti õiglaseks väärtuseks seisuga 31.12.2023 14 713 777 EUR.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu on kajastatud ka lisas nr 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Laen emaettevõttelt	13 293 120	0	1 750 000	11 543 120	2,25-2,45%	EUR	31.12.2064	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	13 293 120	0	1 750 000	11 543 120				
Laenukohustised kokku	13 293 120	0	1 750 000	11 543 120				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Laen emaettevõttelt	13 423 947	400 000	1 120 000	11 903 947	2,25%	EUR	12.2064	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	13 423 947	400 000	1 120 000	11 903 947				
Laenukohustised kokku	13 423 947	400 000	1 120 000	11 903 947				

Laenukohustistel puudub tagatis.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58 474	58 474	
Maksuvõlad	2 807	2 807	4
Muud võlad	320	320	
Kokku võlad ja ettemaksed	61 601	61 601	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 253	24 253	
Maksuvõlad	11 560	11 560	4
Muud võlad	320	320	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 133	36 133	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 180 648	618 870
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	295 162	154 717
Kokku tingimuslikud kohustised	1 475 810	773 587

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 230 986	795 947	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 230 986	795 947	
Kokku müügitulu	1 230 986	795 947	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mõisakompleksi rendileandmine	1 057 267	630 364	5,14
Kommunaalteenused	173 719	165 583	
Kokku müügitulu	1 230 986	795 947	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-173 819	-165 553
Elektrienergia	-173 819	-165 553
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-173 819	-165 553

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Nõustamiskulud	-6 725	-5 970
Väheväärtuslik vara	-16 525	-9 153
Kindlustuskulud	-6 576	-5 831
Muud kulud	-11 544	-12 070
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-41 370	-33 024

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-312 697	-300 678	14
Kokku intressikulud	-312 697	-300 678	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VIA Hansa Eesti AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Via Hansa Holding AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Taani

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	343 284	23 982	
Kokku nõuded ja ettemaksed	343 284	23 982	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	400 000	6
Kokku laenukohustised	0	400 000	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	13 293 120	13 023 947	6
Kokku laenukohustised	13 293 120	13 023 947	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	13 617 281	46 030	-239 364	13 423 947	300 678	6,13
Kokku laenukohustised	13 617 281	46 030	-239 364	13 423 947	300 678	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	13 423 947	221 656	-352 483	13 293 120	312 697	6,13
Kokku laenukohustised	13 423 947	221 656	-352 483	13 293 120	312 697	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 232 136	795 947
Kokku müüdnud	1 232 136	795 947

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	385
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 176	11 484
Kokku ostetud	5 176	11 869

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil ega ka eelneval majandusaastal tasusid arvestatud ei ole.
Ettevõtte ei olnud aruandeaastal ega ka eelneval majandusaastal töötajaid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2024

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI KARING	Juhatuse liige	15.07.2024
HANS-HENRIK KJØLBY	Juhatuse liige	15.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Vihula Mõis osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Osaühing Vihula Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

1. Ettevõtte bilansis on kirjel Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 14 713, 8 tuhat eurot (31.12.2022: 14 457, 4 tuhat eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Meile ei ole esitatud väliste ekspertide poolt koostatud usaldusväärselt õiglase väärtuse hindamise akti. Meile teadaolevalt ei ole välised eksperdid valmis ettevõtte kinnisvarainvesteeringut hindama. Sellest tulenevalt oleme seisukohal, et ettevõtte peaks kasutama kinnisvarainvesteeringu hindamisel soetusmaksumuse meetodit. Meil ei ole piisavaid andmeid selleks, et määrata kinnisvarainvesteeringu väärtust soetusmaksumuse meetodil. Auditi käigus kogutud tõendusmaterjali põhjal ei ole meil võimalik kindlaks teha, kas kinnisvarainvesteeringute väärtus 31.12.2023 seisuga on kaetav või mitte, kuna vara õiglast väärtust ei ole hinnatud ning tuleviku rahavoogudel põhinevat kasutusväärtuse hindamist ei ole koostatud. Seetõttu ei ole meil võimalik kindlaks teha, kas nende asjaoludega seoses on aruandesse vaja teha täiendavaid korrigeerimisi. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ettevõtte 31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruandele oli samase asjaolu tõttu modifitseeritud.

2. Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2023 kajastatud kirjetel Nõuded ja ettemaksed nõudeid kokku summas 343,3 tuhat eurot, mille kaetava väärtuse kohta ei saanud me auditi käigus piisavat tõendusmaterjali ja sellest tulenevalt hinnata, kas ja millises summas tuleks kajastada allahindlus nõuete väärtuse langusest.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 243

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 15172

18.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	18.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	773 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	702 222
Kokku	1 475 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1230986	100.00%	Jah