

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Vikimõisa OÜ

registrikood: 14817839

tänavanimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10138

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.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 ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Elukondliku kinnisvara turgu iseloomustas 2022. aastal rekordiline müügitehingute arv. Klientide ostuhuvi oli kogu 2022. aasta vältel prognoositust aktiivsem, mille tulemusena pakkumises olevate korterite arv vähenes kiiresti.

Vikimõisa OÜ on 2019. aastal asutatud ettevõtte, mis loodi Haaberstis Rannamõisa tee ja Harku järve vahel paikneval alal asuva elamuarendusprojekti elluviimiseks. Kokku oli plaanitud rajada 22 kolmekorruselist hoonet 2-, 3- ja 4-toaliste A-energiaklassile vastavate korteritega.

2021 ja 2022 aastad oli kinnisvara-arendusele pöördeline aeg. Lühikese ajaga tõusid oluliselt ehitushinna sisendid ning korteriturul toimus müügihindade märgatav tõus.

2021. aastal alustati Vikimõisa elurajoonis teede, trasside ja esimese kahe etapi majade ehitusega. 2022. aastal valmis arendusprojekti kahes esimeses etapis kuus A-energiaklassile vastavat maja, kokku 114 korteriga. Valminud korteritest müüdi aruandeaastal 111. Aasta lõpu seisuga jäi müümata veel kaks nädiskorterit ja üks korter, mille asjaõigusleping sõlmiti jaanuaris 2023. Aastal 2022 valmisid ka teed ja kommunikatsioonid, mis jäävad teenindama elurajooni kõiki tulevasi etappe.

Vikimõisa eeliseks on läbimõeldud planeeringuga valgusküllased ja avarad korterid, kõrged laed ja suured aknad. Iga korteri juurde kuulub rõdu, panipaik ja parkimiskoht ning esimese korruse korterite planeeringu juurde kuulub ka suur terrass. Vikimõisa on ehitatud eesmärgiga säästa loodust ning minimeerida igakuiseid kulusid. Kortermajade energiatõhusust aitab tõsta lokaalne päikseenergia tootmine.

Terve 2021 ja 2022 aastate vältel oli ostjatel kõrge huvi Vikimõisa esimese kahe etapi korterite vastu. Enamus kortereid olid müüdud maja valmimise ajaks. 2022. aasta lõpuga jäi müümata veel 1 korter ja 2 nädiskorterit. 2023. aasta alguses toimus ka viimase korteri müük ning edasi tegeletakse nädiskorteritega.

2022. aasta juulis asutas Vikimõisa OÜ tütarettevõtte Vikimõisa Arenduse OÜ, kuhu võõrandati Vikimõisa elurajooni III-VI etappide kinnistud, koos sinna rajatud kommunikatsioonidega. Võõrandatud kinnitute arendustegevus jätkub tütarettevõttes Vikimõisa Arenduse OÜ.

Käesoleval ajal puuduvad meil uurimis- ja arendustegevuse projektid ning nendega seotud väljaminekud aruandeaastal ja järgmistel aastatel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt mõjutavad koostatud aastaaruannet.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2021. ja 2022. aastal tasu ei makstud.

Arenduse koduleht on <https://kaamos.ee/vikimoisa>

Finantssuhtarvud	2022	2021
Puhasrentaablus	31,9%	-813,0%
Varade tootlikkus (ROA)	45,7%	-9,3%
Omakapitali tootlikus (ROE)	284,7%	305,8%

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)

Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)

Omakapitali tootlikus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 663 638	88 561	
Nõuded ja ettemaksed	863 604	204 995	2
Varud	349 075	12 445 849	3
Kokku käibevarad	3 876 317	12 739 405	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 244 449	0	5
Kokku põhivarad	4 244 449	0	
Kokku varad	8 120 766	12 739 405	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	667 725	2 946 315	7
Kokku lühiajalised kohustised	667 725	2 946 315	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 327 870	9 718 235	6
Võlad ja ettemaksed	66 557	784 313	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 394 427	10 502 548	
Kokku kohustised	4 062 152	13 448 863	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	550 000	550 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 261 958	-404 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 768 072	-857 848	
Kokku omakapital	4 058 614	-709 458	
Kokku kohustised ja omakapital	8 120 766	12 739 405	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	14 941 545	105 512	10
Muud äritulud	18 650	69 926	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 101 895	-312 761	11
Mitmesugused tegevuskulud	-175 371	-154 918	
Muud ärikulud	-202	-6	
Ärikasum (kahjum)	1 682 727	-292 247	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 702 756	0	5
Intressitulud	10	8	
Intressikulud	-606 517	-544 945	13
Muud finantstulud ja -kulud	-10 904	-20 664	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 768 072	-857 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 768 072	-857 848	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 682 727	-292 247	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	850 000	0	2, 14
Kokku korrigeerimised	850 000	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 508 608	-174 647	
Varude muutus	6 614 273	-6 709 289	3, 5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 276 964	2 712 521	7
Kokku rahavood äritegevusest	5 361 428	-4 463 662	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	4 943 307	0	
Laekunud intressid	10	8	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-10 904	-20 664	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 929 913	-20 656	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 404 255	4 595 745	6
Saadud laenude tagasimaksed	-12 794 620	0	6, 14
Makstud intressid	-1 325 899	-23 954	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 716 264	4 571 791	
Kokku rahavood	2 575 077	87 473	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 561	1 088	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 575 077	87 473	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 663 638	88 561	

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	550 000	-404 110	148 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-857 848	-857 848
31.12.2021	2 500	550 000	-1 261 958	-709 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 768 072	4 768 072
31.12.2022	2 500	550 000	3 506 114	4 058 614

Osakapitali nimiväärtuse täpsustav informatsioon lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vikimõisa OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud keskmise suurusega ettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte ei esitata konsolideeritud majandusaasta aruannet, konsolideeritud aruanne esitatakse emaettevõtte poolt.

Finantsvarad

Ettevõtte finantsvarad on raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud juhul, kui see pole lubatud.

Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevust kajastab raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar-ettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Äritegevuse müügist tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruande real kasum (kahjum) tütar-ettevõtjatelt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud, korteriomandid ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, millele varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel

kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.“

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele 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 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Vabatahtlik reserv

Vastavalt ettevõtte põhikirjale võib ettevõtte osanike koosoleku otsusega kahjumi katmiseks moodustada täiendavaid muid reserve summas kuni 3 000 000 eurot. Sissemaksete teostamine nimetatud muudesse reservidesse saab toimuda ainult osanike poolt osaühingule antud laenude ja nendelt arvestatud intresside arvelt, milleks on vajalik laenuandjast osanike nõusolek. Väljamaksete tegemine nimetatud muudest reservidest saab toimuda vaid juhul kui osaühingul on kinnitatud aastabilansi alusel vaba omakapitali.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	866	866	
Nõuded seotud osapoolte vastu	850 000	850 000	14
Ettemaksed	12 738	12 738	
Kokku nõuded ja ettemaksed	863 604	863 604	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 067	3 067	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	199 496	199 496	4
Ettemaksed	2 432	2 432	
Kokku nõuded ja ettemaksed	204 995	204 995	

Real Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2022 on kajastatud Vikimõisa OÜ nõue Vikimõisa Arenduse OÜ vastu.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	0	12 445 849
Valmistoodang	349 075	0
Kokku varud	349 075	12 445 849

2021. aasta varude all on kajastatud 2019. aasta lõpul soetatud Pikaliiva ja Volmre kinnistud Tallinnas ning nimetatud kinnistutel teostatud korterelamute arenduskulud.

2022. aastal loodi Vikimõisa OÜ-le tütarettevõtte Vikimõisa Arenduse OÜ, kuhu tehti mitterahaline sissemakse. Mitterahaliseks sissemakseks olid Volmre 20 ja Pikaliiva kinnistud koos liitumistega.

Vikimõisa OÜ-s sai 2022 aasta lõpus valmis Volmre 21/23/25/27 ja Volmre 31/33 majad, milles jäi aasta lõpu seisuga vormistamata ainult üks asjaõigusleping. Valmistoodangu all on kajastatud mõlema maja näidiskortereid ja Volmre 33 maja korterit, mille asjaõigusleping vormistati 2023. aasta jaanuaris.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	10	0	0
Käibemaks	0	647 234	199 496	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	647 244	199 496	0

Lisa 5 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
16530697	Vikimõisa Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvararendus	0	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Vikimõisa Arenduse OÜ	0	2 500	-2 090 550	6 332 499	4 244 449
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 500	-2 090 550	6 332 499	4 244 449

Tütarettevõtte aktsiatest müüdi 33% edasi kolmandatele osapooltele. Müügist saadi kasumit 2,9 miljonit eurot.

Lisaks müüdi äritegevus seotud osapoollele summas 0,8 miljonit eurot, mis oli netovarade bilansiline väärtus.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	2 995 083	0	2 995 083	0	10%	EUR	01.01.2025
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	332 787	0	332 787	0	10%	EUR	01.01.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 327 870	0	3 327 870	0			
Laenukohustised kokku	3 327 870	0	3 327 870	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	4 625 000	0	0	4 625 000	10%	EUR	01.01.2031
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	497 490	0	497 490	0	4%	EUR	01.01.2025
Pangalaen	4 595 745	0	4 595 745	0	2,55%+6 kuu EURIBOR	EUR	25.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	9 718 235	0	5 093 235	4 625 000			
Laenukohustised kokku	9 718 235	0	5 093 235	4 625 000			

Pangaga oli sõlmitud investeerimislaenu leping summas 11 000 000 eurot, millele oli andnud garantii Kaamos Kinnisvara AS ning ühishüpeteegiga oli koormatud Volmre tn 21 // 23 // 25 // 27, 31 // 33 ning Pikaliiva tn 34 // 36 // 38 // 40. 2022. aastal saadi pangalaenu juurde summas 6 404 255 eurot, samal aastal maksti kogu pangalaen tagasi.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 389	4 389	0	0	
Võlad seotud osapooltele	3 850	3 850	0	0	
Maksuvõlad	647 244	647 244	0	0	4
Muud võlad	66 557	0	66 557	0	
Intressivõlad	66 557	0	66 557	0	
Saadud ettemaksed	12 242	12 242	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	734 282	667 725	66 557	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 340 278	1 340 278	0	0	
Muud võlad	891 452	107 139	76 837	707 476	
Intressivõlad	785 940	1 627	76 837	707 476	
Muud viitvõlad	105 512	105 512	0	0	
Saadud ettemaksed	1 498 898	1 498 898	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 730 628	2 946 315	76 837	707 476	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	3 244 891
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	811 223
Kokku tingimuslikud kohustised	4 056 114

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 2 250 ja 250 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 941 545	105 512
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 941 545	105 512
Kokku müügitulu	14 941 545	105 512
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide müük	14 941 545	105 512
Kokku müügitulu	14 941 545	105 512

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Ostetud teenused	499 525	312 761
Enda arendatud kinnisvara omahind	12 602 370	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	13 101 895	312 761

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. aastal tööjõukulud puudusid.
2022. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	47 146	50 440	
Intressikulu pangalaenult	136 753	25 581	
Intressikulu emaettevõtja laenult	422 618	468 924	14
Kokku intressikulud	606 517	544 945	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	850 022	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	850 022	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	38 464
Tütarettevõtjad	3 850	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 403 676
Kokku võlad ja ettemaksed	3 850	1 442 140

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 995 083	4 625 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 787	497 490
Kokku laenukohustised	3 327 870	5 122 490
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	59 902	707 476
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 656	76 837
Kokku võlad ja ettemaksed	66 558	784 313

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 625 000	0	0	4 625 000	468 924
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	497 490	0	0	497 490	50 440
Kokku laenukohustised	5 122 490	0	0	5 122 490	519 364

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 625 000	0	1 629 917	2 995 083	422 618
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	497 490	0	164 703	332 787	47 146
Kokku laenukohustised	5 122 490	0	1 794 620	3 327 870	469 764

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 135	761
Kokku müüdnud	14 135	761

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	493 945	249 401
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 541 256	6 625 414
Kokku ostetud	11 035 201	6 874 815

Emaettevõtjale/seotud osapooltelt saadud laen on eurodes, intressiga 10% aastas ning tähtajaga 2025 aasta. Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisa 2, 6 ja 7.

Emaettevõtjalt osteti 2022 ja 2021 aastal juhtimis- ja raamatupidamisteenust ning teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtelt ehitusteenust.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2021. ja 2022. aastal tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

Vikimõisa OÜ (registrikood: 14817839) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	02.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vikimõisa OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Vikimõisa OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Vikimõisa OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanouetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru andma.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Vikimõisa OÜ (registrikood: 14817839) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 261 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 768 072
Kokku	3 506 114

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	14941545	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rannamõisa OT OÜ	14813304	Eesti	250 EUR (Lihtomand)
Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara	10886401	Eesti	2250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
E-posti aadress	info@kaamos.ee