

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Elukondliku kinnisvara turgu iseloomustas 2021. aastal eelkõige uute korterite defitsiit, rekordiline müügitehingute arv ning Tallinna tehingute osakaalu langus. Kõige elavam aeg 2021. aastal kinnisvaraturul langes sügisesse, kui Maa-ameti statistika kohaselt vahetas septembris ja oktoobris omanikku vastavalt ligi 2500 ja 2600 korterit ning novembris tehti tehinguid ligi 2700 korteriga. Klientide ostuhuvi oli kogu 2021. aasta vältel prognoositust aktiivsem, mille tulemusena pakkumises olevate korterite arv vähenes kiiresti ning jõudis aasta lõpuks 1500 korteri tasemeni. Aasta varem oli uute korterite laojääk 2400 ühikut.

Uueks trendiks oli Tallinna ja Harjumaa tehingute koguarvu langus ja esimest korda viie aasta jooksul moodustas Tallinna tehingute arv vaid 40% kõikidest tehingutest. Statistikaameti andmetel Tallinna rahvaarv 2021. aastal ei suurenenud. Samas Tallinna lähivaldade rahvaarv suurenes, mis kajastub trendina ka elamuarenduse liikumisel Tallinna piiridest väljapoole. Aktiivsus on suurenenud ka Tartus ja Pärnus, kus korterite mediaanhind kasvas vastavalt Tartus 10% rekordilise 1766 euronit ning tehingute arv suurenes lausa 33% ja Pärnu korterite mediaanhind kasvas 12%. Pärnu kalleimate korterite ruutmeeter maksis 2021. aastal juba üle 4000 euro.

Vikimõisa OÜ on asutatud 2019. aastal. Arendusprojekt asub Haaberstis Rannamõisa tee ja Harku järve vahel paikneval alal. Kokku on plaanitud rajada 22 kolmekorruselist hoonet 2-, 3- ja 4-toaliste korteritega, mis vastavad A-energiaklassile.

2021. aastal alustati Vikimõisa arendusprojekti teede ja trasside ehitust ning kahe esimese etapi majade ehitust. Esimesed majad valmivad 2022. aasta kevadel.

2022 aasta hõlmab III ja IV etapi planeerimist ja ehitust, kogumaht on 192 korterit. Kortrite üleandmine klientidele 2023. aastal.

Vikimõisa eeliseks on läbimõeldud planeeringuga valgusküllased ja avarad korterid, kõrged laed ja suured aknad. Läbi päris enda rõdu saad osaks ümbritsevast loodusest. Esimese korruse korterite planeeringu juurde kuulub ka suur terrass. Vikimõisa on ehitatud eesmärgiga säästa loodust ning minimeerida igakuiseid kulusid. Kortermajade energiatõhustust aitab tõsta lokaalne päikseenergia tootmine.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	88 561	1 088	
Nõuded ja ettemaksed	204 995	30 348	2
Varud	12 445 849	5 736 560	3
Kokku käibevarad	12 739 405	5 767 996	
Kokku varad	12 739 405	5 767 996	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 946 315	232 167	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 946 315	232 167	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 718 235	5 122 490	5
Võlad ja ettemaksed	784 313	264 949	6
Kokku pikaajalised kohustised	10 502 548	5 387 439	
Kokku kohustised	13 448 863	5 619 606	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	550 000	550 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-404 110	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-857 848	-404 110	
Kokku omakapital	-709 458	148 390	
Kokku kohustised ja omakapital	12 739 405	5 767 996	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	105 512	0	8
Muud äritulud	69 926	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-312 761	-78 362	9
Mitmesugused tegevuskulud	-154 918	-60 805	10
Muud ärikulud	-6	0	
Ärikasum (kahjum)	-292 247	-139 167	
Intressitulud	8	6	
Intressikulud	-544 945	-264 949	9
Muud finantstulud ja -kulud	-20 664	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-857 848	-404 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-857 848	-404 110	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vikimõisa OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

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

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, 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 nüüdisväärtuseni. 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, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt 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 valmidusse 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 õiglasest 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.

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 tütaretevõtted);
- 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)

	31.12.2021	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	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30 348	30 348	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 348	30 348	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	12 445 849	5 736 560
Kokku varud	12 445 849	5 736 560

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	199 496	30 348
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	199 496	30 348

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	4 625 000	0	0	4 625 000	4%	EUR	01.01.2031	12
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	497 490	0	497 490	0	4%	EUR	01.01.2025	12
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				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	4 625 000	0	0	4 625 000	4%	EUR	01.01.2031	12
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	497 490	0	497 490	0	4%	EUR	01.01.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	5 122 490	0	497 490	4 625 000				
Laenukohustised kokku	5 122 490	0	497 490	4 625 000				

Pangaga on sõlmitud leping investeerimislaenu osas summas 11 000 000 eurot, millele on andnud garantii Kaamos Kinnisvara AS ning ühishüpeteegiga on koormatud Volmre tn 21 // 23 // 25 // 27, 31 // 33 ning Pikaliiva tn 34 // 36 // 38 // 40.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	12
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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 963	10 963	0	0	
Muud võlad	264 949	0	26 397	238 552	
Intressivõlad	264 949	0	26 397	238 552	12
Saadud ettemaksed	221 204	221 204	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	497 116	232 167	26 397	238 552	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 2 250 ja 250 eurot.

Negatiivse omakapitali katmiseks on moodustatud 31.12.2020 täiendav reserv osanike laenude arvelt summas 550 000 eurot.

2021. aasta lõpu seisuga ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada 2022. aastal, kui tekib hetkel arenduses olevate korterite müügist tulu. Kui 2022 aasta kasum ei kata eelmiste perioodide kahjumit, siis juhtkond planeerib nimetatud puudust kõrvaldada muude reserve moodustamise kaudu omanike laenude arvelt.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 512	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 512	0
Kokku müügitulu	105 512	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide müük	105 512	0
Kokku müügitulu	105 512	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Ostetud teenused	312 761	78 362
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	312 761	78 362

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	18 295	17 266
Panga teenustasud	22 072	8
Juriidiline teenustasu	7 636	98
Audiitorkontrolli ja raamatupidamisteenus	11 981	1 682
Reklaamikulud	80 316	37 069
Kinnisvara hindamisteenus	2 053	147
Muud	12 565	4 535
Kokku mitmesugused tegevuskulud	154 918	60 805

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal tööjõukulud puudusid.

2021. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 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	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	38 464	2 982
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 403 676	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 442 140	2 982

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 625 000	4 625 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	497 490	497 490
Kokku laenukohustised	5 122 490	5 122 490
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	707 476	238 552
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 837	26 397
Kokku võlad ja ettemaksed	784 313	264 949

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	5 000 000	210 000	585 000	4 625 000	202 997
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	552 490	0	55 000	497 490	22 468
Kokku laenukohustised	5 552 490	210 000	640 000	5 122 490	225 465

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

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	761	0
Kokku müüdnud	761	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	249 401	78 754
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 625 414	0
Kokku ostetud	6 874 815	78 754

Negatiivse omakapitali katmiseks on moodustatud 31.12.2020 täiendav reserv osanike laenude arvelt summas 550 000 eurot (emaettevõtjalt 495 000 eurot ja teistelt seotud osapooltelt 55 000 eurot).

Emaettevõtjale/seotud osapooltele antud laen on eurodes, intressimääraga 4% ning tähtajaga 2025/2031 aasta. Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 5, 6 ja 7.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2020. ja 2021. aastal tasu ei makstud.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigis ja paljudes teistes riikides on jätkuvalt viiruse COVID-19 levikuga seotud piirangud, mis vähendavad märkimisväärselt majandusarengut Eestis ja maailmas. Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibe ja tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele.

Samuti on juhtkond hinnanud Ukraina-Venemaa konflikti mõju ning hetkel on tegu veel värske sündmustega ning tegelikku mõju raske hinnata, kuid juhtkond eeldab, et sellel ei ole olulist mõju 2021. ja 2022. aruandele.

On ettearvatu, kuidas olukord tulevikus areneb ning seetõttu jätkub ebakindlus majandusarengu osas. Ettevõtte juhtkond jälgib olukorda ja hindab võimalikke riske. Ettevõtte tegevused põhinevad raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja tulevaste sündmuste mõju ettevõtte tulevasele tegevusele võib erineda juhtkonna praegusest hinnangust.

Jälgime jooksvalt mõju debitoorse võlgnevuse osas ning kinnisvara uusmüügi tehingute arvu ja hinna dünaamikat. Jätkame kehtiva strateegia elluviimist pakkudes klientidele individuaalset lähenemist ja paindlikke lahendusi.

Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeerivate aruandekuupäevajärgsete sündmustega, mis võivad omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid nende ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arengutega seotud ebakindluse tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

Vikimõisa OÜ (registrikood: 14817839) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIMO MURER	Juhatuse liige	31.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vikimõisa OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Vikimõisa OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vikimõisa OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Visime 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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meile 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

Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust, välja arvatud nii nagu allpool kirjeldatud.

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 teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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, väaresitiste 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 olulist 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

1. aprill 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Vikimõisa OÜ (registrikood: 14817839) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	01.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-404 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-857 848
Kokku	-1 261 958

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	105512	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