

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vikimõisa Arenduse OÜ

registrikood: 16530697

tänav a nimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13516

e-posti aadress: ivar@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	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Elukondliku kinnisvara turgu iseloomustas 2022. ja 2023. aastal rekordiline müügitehingute arv. Klientide ostuhuvi oli kogu aasta vältel prognoositust aktiivsem, mille tulemusena pakkumises olevate korterite arv vähenes kiiresti.

Vikimõisa Arendus OÜ on 07.2022. aastal asutatud Vikimõisa OÜ tütarettevõtte, mis loodi Rannamõisa tee ja Harku järve vahel paikneval alal asuva elamuarendusprojekti jätkuvaks elluviimiseks. Kokku on plaanitud ettevõttele kuuluvatele kinnistutele rajada 378 A-energiaklassile vastavat korterit.

2022. aastal alustati esimeste majade ehitamisega Pikaliiva 34//36//38//40 kinnistul, kuhu rajati neli A-energiaklassile vastavat maja, kokku 76 korterit. 2023. aastal alustati Volmre 20 maja ehitust, kokku 112 korterit.

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. Lisaks otsestele ärielistest eesmärkidele pöörab ettevõtte tähelepanu ka veel keskkonnasäästlikkusele, innovatsioonile ning erinevatele sotsiaalsetele gruppidele. Näiteks on projekteeritud laste mänguväljak, jalutamis- ning puhkealad.

Majade planeerimisel arvestatakse keskkonnasäästlike lahendustega: näiteks Vikimõisa on ehitatud eesmärgiga säästa loodust ning minimeerida igakuiseid kulusid ning kortermajade energiatõhustust aitab tõsta lokaalne päikseenergia tootmine. Projekti kuulub ka prügisorteerimise võimalus.

Järgnevatel aastatel on Vikimõisa Arenduse OÜ-l plaanis elurajooni arendusega jätkata ning rajada sinna veel aastatel 2024 – 2026 kokku 190 uut korterit.

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 2023. aastal tasu ei makstud.

Arenduse koduleht on www.kaamos.ee/vikimoisa

Finantssuhtarvud	2023	2022
Puhasrentaablus	8,8%	0%
Varade tootlikkus (ROA)	5,4%	-0,7%
Omakapitali tootlikus (ROE)	8,5%	-1,1%

Ülaltoodud suhtarvud on arvatud järgmiste valemite alusel:

Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	726 933	131 710	
Nõuded ja ettemaksed	9 252	149 590	2,4
Varud	20 779 286	21 884 416	3
Kokku käibevarad	21 515 471	22 165 716	
Kokku varad	21 515 471	22 165 716	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 708 479	2 834 640	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	2 708 479	2 834 640	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 057 500	4 509 071	5
Kokku pikaajalised kohustised	6 057 500	4 509 071	
Kokku kohustised	8 765 979	7 343 711	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	11 729 717	14 979 717	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 212	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 177 487	-160 212	
Kokku omakapital	12 749 492	14 822 005	
Kokku kohustised ja omakapital	21 515 471	22 165 716	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	05.07.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	13 369 603	0	9
Muud äritulud	10 375	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 918 405	-92 529	10
Mitmesugused tegevuskulud	-215 486	-67 683	11
Muud ärikulud	-6 138	0	
Ärikasum (kahjum)	1 239 949	-160 212	
Intressitulud	1 798	0	
Intressikulud	-53 624	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-10 636	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 177 487	-160 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 177 487	-160 212	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	05.07.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 239 949	-160 212	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-20 739	-8 351	
Kokku korrigeerimised	-20 739	-8 351	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	141 206	-149 590	2
Varude muutus	1 391 770	-6 851 953	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-997 316	2 834 640	6
Laekunud intressid	930	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1 755 800	-4 335 466	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 701 829	4 509 071	5
Saadud laenude tagasimaksed	-13 153 400	0	5
Makstud intressid	-309 006	-44 395	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 400 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 160 577	4 464 676	
Kokku rahavood	595 223	129 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	131 710	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	595 223	129 210	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	726 933	131 710	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
05.07.2022	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-160 212	-160 212
Muutused reservides	0	14 979 717	0	14 979 717
31.12.2022	2 500	14 979 717	-160 212	14 822 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 177 487	1 177 487
Muutused reservides	0	-3 250 000	0	-3 250 000
31.12.2023	2 500	11 729 717	1 017 275	12 749 492

2023. aastal vähendati vabatahtlikku reservi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vikimõisa Arenduse 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.

Aruanne on koostatud vastavalt keskmise suurusega ettevõtja info avalikustamise nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte muutis varude kajastamise arvestuspõhimõtet. Alates käesolevast aruandeaastast kapitaliseeritakse projektidega seotud kulud varude koosseisu kuni projektide ehituse lõpuni. Kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil ehitis on valmis või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud. Muudatus arvestuspõhimõtetes on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Varud	21 756 771	127 645	21 884 416
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 857	127 645	-160 212
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-167 428	74 899	-92 529
Intressikulud	-36 493	36 493	0
Muud finantstulud ja -kulud	-16 253	16 253	0

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. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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 ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igale 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.

Pikaajaliste finantsnõuete 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.

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 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, millest 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.

Muud reservid

Vastavalt ettevõtte põhikirjale võib ettevõtte osanike koosoleku otsusega kahjumi katmiseks moodustada täiendavaid muid reserve. Sissemaksete teostamine nimetatud muudesse reservidesse saab toimuda ainult osanike poolt osahingule antud laenude ja nendelt arvestatud intresside arvelt, milleks on vajalik laenuandjast osanike nõusolek. Väljamaksete tegemine nimetatud muudest reservidest saab toimuda vaid juhul kui osahingul 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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 093	8 093	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	4
Muud nõuded	868	868	
Intressinõuded	868	868	
Ettemaksed	283	283	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 252	9 252	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 324	4 324	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	141 416	141 416	4
Muud nõuded	3 850	3 850	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 590	149 590	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	20 160 101	21 884 416
Valmistoodang	619 185	0
Kokku varud	20 779 286	21 884 416

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	5
Käibemaks	0	13 146	141 416	0
Ettemaksukonto jääk	8		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	13 146	141 416	5

Täiendav informatsioon lisades 2 ja 6.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 057 500	0	6 057 500	0	3,90%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	6 057 500	0	6 057 500	0			
Laenukohustised kokku	6 057 500	0	6 057 500	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 509 071	0	4 509 071	0	2,55%+6 kuu EURIBOR	EUR	25.09.2024
Pikaajalised laenud kokku	4 509 071	0	4 509 071	0			
Laenukohustised kokku	4 509 071	0	4 509 071	0			

2022. aastal üleval olev pangalaen sai ettevõtte 2023. aastal tagasi makstud. 2023. aastal sõlmiti pangaga uus investeerimisleping, kus ühishüpoteegiga on koormatud Volmre 20 ja Pikaliiva tn 49/51/53/55 kinnistud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 318 429	1 318 429	
Maksuvõlad	13 146	13 146	4
Muud võlad	871 155	871 155	
Saadud ettemaksed	505 749	505 749	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 708 479	2 708 479	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	894 084	894 084	
Maksuvõlad	5	5	4
Muud võlad	858 351	858 351	
Saadud ettemaksed	1 082 200	1 082 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 834 640	2 834 640	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 197 593	11 855 604
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 549 398	2 963 901
Kokku tingimuslikud kohustised	12 746 991	14 819 505

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 1 675 ja 412,50 ning 412,50 eurot.		

2022. aastal tegi emaettevõtja mitterahalise sissemakse Vikimõisa Arenduse OÜ-sse summas 14 979 717 eurot. 2023. aastal vähendati vabatahtlikku reservi.

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2023	05.07.2022 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 369 603	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 369 603	0
Kokku müügitulu	13 369 603	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kokku müügitulu	13 369 603	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	05.07.2022 - 31.12.2022
Ostetud teenused	112 333	92 529
Enda arendatud kinnisvara omahind	11 741 320	0
Muud	64 752	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 918 405	92 529

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	05.07.2022 - 31.12.2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	16 969	4 228
Panga teenustasud, lepingutasud	25 000	17 362
Juriidilised teenustasud	22 276	10 925
Audiitorkontrolli ja raamatupidamisteenused	5 286	404
Reklaamikulud	108 143	31 027
Tarkvarakulud	12 888	0
Kommunaalkulud	17 869	0
Muud	7 055	3 737
Kokku mitmesugused tegevuskulud	215 486	67 683

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

2022. aastal tööjõukulud puudusid.

2023. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vikimõisa OÜ
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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	3 850
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	213	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	213	3 872
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	969 754	850 022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 173 536	896 225
Kokku võlad ja ettemaksed	2 143 290	1 746 247

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 760 000	4 760 000	0	44 852
Kokku laenukohustised	0	4 760 000	4 760 000	0	44 852

MÜÜDUD	2023	05.07.2022 - 31.12.2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 291	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 952	0
Kokku müüdnud	14 243	0

OSTETUD	2023	05.07.2022 - 31.12.2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	349 838	205 875
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 066 637	2 314 945
Kokku ostetud	10 416 475	2 520 820

Real lühiajalised võlad samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele all on kajastatud võlad ehitusteenuste eest, täpsustav informatsioon lisas 6.

Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjalt saadi 2023. aastal laenu summas 4 760 000 eurot, intressiga 6,5% aastas ja laen maksti tagasi 2023. aasta jooksul.

2023. aastal osteti emaettevõtjalt juhtimisteenust ning edasi tehti ka ehitusteenuste arveid, teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatele osteti ehitusteenust.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2024

Vikimõisa Arenduse OÜ (registrikood: 16530697) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	03.04.2024
TAIMO MURER	Juhatuse liige	03.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vikimõisa Arenduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Vikimõisa Arenduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. 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 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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.

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 arvamust. 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 rahvusvaheliste 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, vääresitiste 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 alusprintsibi 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

03.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Vikimõisa Arenduse OÜ (registrikood: 16530697) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	03.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 177 487
Kokku	1 017 275

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	13369603	100.00%	Jah