

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

tänav, maja number: Vihula mõis/1

küla: Vihula küla

vald: Haljala vald

maakond: Lääne-Viru maakond

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	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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 turismiatraktsiooniks, mis pakub suures valikus kvaliteetseid ja mitmekesiseid teenuseid nii majutuvatele turistidele kui päevakülastajatele.

Novembris 2020 avati uus ja kaasaegne ujula ja saunakeskus.

Unique Hotels hotelliketti 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.

Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2021 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 186 458 EUR (31.12.2020: 357 664 EUR).

Lühiajalistest kohustustest 90% moodustas laenu- ja intressi kohustus seotud osapoolle (31.12.2020: 93 %).

Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustuste kohane täitmine on tagatud Vihula Mõis OÜ osanike toetusega. Vihula Mõis OÜ juhtkonna hinnangul ei esine märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Suhtarvud

	2021	2020
Müügitulu	895 015	150 703
Tulu kasv/langus	494%	-57%
Aruandeaasta kasum	416 686	-204 801
Puhasrentaablus	47%	-136%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,2	0,1
ROA	3,0%	-2,0%
ROE	57%	-65%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 541	6 037	2
Nõuded ja ettemaksed	24 308	26 372	3
Varud	0	2	
Kokku käibevarad	34 849	32 411	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 336 901	14 121 000	5
Kokku põhivarad	14 336 901	14 121 000	
Kokku varad	14 371 750	14 153 411	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	200 000	235 734	6
Võlad ja ettemaksed	21 307	154 339	7
Kokku lühiajalised kohustised	221 307	390 073	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 417 281	13 446 862	6
Kokku pikaajalised kohustised	13 417 281	13 446 862	
Kokku kohustised	13 638 588	13 836 935	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	9
Ülekurss	255 007	255 007	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 953	262 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 686	-204 801	
Kokku omakapital	733 162	316 476	
Kokku kohustised ja omakapital	14 371 750	14 153 411	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	895 015	150 703	10
Muud äritulud	8 922	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-131 115	-88 628	11
Mitmesugused tegevuskulud	-50 989	-41 629	12
Muud ärikulud	-928	-473	
Ärikasum (kahjum)	720 905	19 973	
Intressikulud	-304 219	-224 774	13,14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	416 686	-204 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 686	-204 801	

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 Toimkonna 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 tööeest. 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 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 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 netosummalt. 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:

- Emaettevõtte ja selle omanikud,
- juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted,
- 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	10 541	6 037
Kokku raha	10 541	6 037

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 973	17 973	
Ostjatelt laekumata arved	17 973	17 973	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 306	1 306	4
Ettemaksed	5 029	5 029	
Tulevaste perioodide kulud	5 029	5 029	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 308	24 308	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 265	20 265	
Ostjatelt laekumata arved	20 265	20 265	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 695	1 695	4
Muud nõuded	2	2	
Viitlaekumised	2	2	
Ettemaksed	4 410	4 410	
Tulevaste perioodide kulud	4 410	4 410	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 372	26 372	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 306		1 551	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	186	0	221
Ettemaksukonto jääk	0		144	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 306	186	1 695	221

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.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	13 487 687
Ostud ja parendused	634 171
Muud muutused	-858
31.12.2020	14 121 000
Ostud ja parendused	215 901
31.12.2021	14 336 901

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	748 515	62 075
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	145 993	96 782

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 31.12.2021 on 14 336 901 EUR (31.12.2020 seisuga 13 121 000 EUR). Vihula Mõis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2020 seisuga 3 282 183 EUR) Luminor Bank AS kasuks.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust on hinnanud ettevõtte juhtkond. Ettevõtte juhtkonna hinnangul kaasatakse sõltumatu ekspert hindama Vihula mõisakompleksi peale kõigi investeeringute teostamist.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud tulu on kajastatud ka Lisas nr 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud	0	0						14
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	13 617 281	200 000	1 105 000	12 312 281	2,25%	EUR	12.2064	14
Pikaajalised laenud kokku	13 617 281	200 000	1 105 000	12 312 281				
Laenukohustised kokku	13 617 281	200 000	1 105 000	12 312 281				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud	20	20			0%	EUR	31.12.2021	14
Lühiajalised laenud kokku	20	20						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	13 682 576	235 714	1 300 000	12 146 862	1,7%	EUR	12.2064	14
Pikaajalised laenud kokku	13 682 576	235 714	1 300 000	12 146 862				
Laenukohustised kokku	13 682 596	235 734	1 300 000	12 146 862				

Laenukohustistel puudub tagatis.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 801	20 801	
Maksuvõlad	186	186	4
Muud võlad	320	320	
Intressivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	320	320	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 307	21 307	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 220	27 220	
Maksuvõlad	221	221	4
Muud võlad	126 898	126 898	
Intressivõlad	126 738	126 738	
Muud viitvõlad	160	160	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 339	154 339	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	379 711	46 362
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	94 928	11 591
Kokku tingimuslikud kohustised	474 639	57 953

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	895 015	150 703	14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	895 015	150 703	
Kokku müügitulu	895 015	150 703	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mõisakompleksi rendileandmine	748 515	62 075	5,14
Kommunaalteenused	127 015	88 628	
Muud tulud	19 485	0	
Kokku müügitulu	895 015	150 703	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	-127 015	-88 628
Elektrienergia	-127 015	-88 628
Muud	-4 100	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-131 115	-88 628

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Nõustamiskulud	-5 172	-7 646
Väheväärtuslik vara	-22 903	-24 249
Kindlustuskulud	-5 322	-5 346
Muud kulud	-17 592	-4 388
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-50 989	-41 629

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-304 219	-224 774	14
Kokku intressikulud	-304 219	-224 774	

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	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 973	20 266	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 973	20 266	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	200 000	235 714	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20	6
Kokku laenukohustised	200 000	235 734	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	674	126 714	
Kokku võlad ja ettemaksed	674	126 714	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	13 417 281	13 446 862	6
Kokku laenukohustised	13 417 281	13 446 862	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	12 907 772	799 091	-24 286	13 682 577	224 774	6,13
Kokku laenukohustised	12 907 772	799 091	-24 286	13 682 577	224 774	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	13 682 577	194 704	-260 000	13 617 281	304 219	6,13
Kokku laenukohustised	13 682 577	194 704	-260 000	13 617 281	304 219	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	876 130	150 703
Kokku müüdnud	876 130	150 703

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	674	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 391	2 510
Kokku ostetud	2 065	2 510

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

Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2021 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 186 458 EUR (31.12.2020: 357 664 EUR). Lühiajalistest kohustustest 90% võlgnevus moodustas laenukohustis seotud osapoollele (31.12.2020: 93 %).

Ettevõtte tegevuse jätkuvus ning kohustuste kohane täitmine on tagatud Vihula Mõis OÜ osanike toetusega. Vihula Mõis OÜ juhtkonna hinnangul ei esine märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI KARING	Juhatuse liige	29.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Vihula Mõis osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Vihula Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Vihula Mõis finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kirjel Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2021 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil summas 14 336 901 eurot (31. detsember 2020: 14 121 000 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Meile ei ole esitatud väliste ekspertide poolt koostatud usaldusväärset õiglase väärtuse hindamise akti. Meie poolt rakendatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2021 ning sellega seoses võimalikke vara väärtuse muutusest tingitud kasumeid või kahjumeid ning nende tekkimise perioodi. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aruandele oli eeltoodud asjaolu tõttu samuti modifitseeritud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus 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 vandeaudiitori 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.

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 anda, välja arvatud meie aruande lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalik mõju.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et 31. detsember 2021 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevara 186 458 euro võrra (31. detsember 2020: 357 662 eurot). Need tingimused viitavad olulisele ebakindlusele, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Ettevõtte omanike ja juhtkonna kava tegevuste kohta on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 15. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 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, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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/

Heidi Renzer

Vandeaudiitori number 469

Arvestus Finants Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 243

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

29.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI RENZER	Vandeaudiitor	29.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 686
Kokku	474 639

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	875530	97.82%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6277875
Faks	+372 6277871
E-posti aadress	kylli.karing@viahansa.com
Veebilehe aadress	http://www.vihulamanor.com