

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.09.2021

aruandeaasta lõpp: 31.08.2022

ärinimi: Viljandi Real Estate OÜ

registrikood: 14820830

tänava/talu nimi, Kangrumetsa tee 1

maja ja korteri number:

kūla: Kurna kūla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75307

e-posti address: Sigfus.ingimundarson@hof.is

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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustised	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte rajab kinnistule Kangrumetsa tee 1 Rae vald Harjumaa kaubanduspinna hoone koos rajatistega. Ehitus on täielikult valminud ja kaubanduspinnad on 01.08.2022 üle antud pikaajalise üüriepingu alusel IKEA kaubamärgi all müüdavate kaupade müümiseks.

Ettevõtte on investeerinud detailplaneeringuga seotud kuludesse, hoonete ja rajatiste projekteerimisse, ehitamisse ja järelvalvesse aruandeaastal kokku 21,9 miljonit eurot (eelmisel aruandeaastal vastavalt 12,4 miljonit eurot). Investeering on finantseeritud pikaajalise laenuga summas 29,9 miljonit eurot.

Viljandi Real Estate OÜ on hoolitsenud oma tegevuse negatiivsete sotsiaalsete mõjude minimeerimise eest ning teinud olulisi investeeringuid kutsuva ja sõbraliku väliskeskkonna mikrokliima ning atraktiivse kohtumispäiga loomiseks Kurna kulas asuva kinnistu lähialas. Planeerimises ja kujundamises on juhtivaks märksõnaks olnud jätkusuutlikkus. See hõlmab olemasolevate roheliste elementide kasutamist kohapeal, arendamist vastavalt kinnistu looduslikele tingimustele ja pinnase transpordi vajaduse minimeerimist. Niisamuti sademevee hoidmist ja käitlemist maastikukujunduses ning siilutatud alade vee hoidmist ja käitlemist kohapeal. Lisaks jäeti osa krundist hoonestamata, mis on kaitsekiibiks Kurna küla poole suunatud projekti eest. Sellele rajati taimestiku aladele viivad teerajad ja kinnistu anti üle vallale.

Ettevõtte 2022 majandusaastal töötajaid ei olnud ega töötasu väljamakseid ei tehtud.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,0	1,7
ROA (%)	0,3	18,9
ROE (%)	1,2	35,5

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku*100

Ettevõtte teenib renditulu alates augustist 2022, seega kajastub käesolevas aastaaruandes ainult ühe kuu renditulu.

Ettevõtte juhtkond on arvamusel, et negatiivsed makromajanduslikud arengud ei avalda otsest mõju ettevõtte majanduskeskkonnale ega selle tulemuslikkusele. Juhtkond näeb ettevõtte tegevust peamiselt mõjutavaid riske, mis on seotud valuutakursside- ja intressikõikumistega. Selle maandamiseks on kõik varad, laenud ja tulud on nomineeritud eurodes ning laenude intressimäärad on fikseeritud kuni 2029. aastani.

Ettevõtte juhtkond on arvamusel, et negatiivsed makromajanduslikud arengud ei avalda otsest mõju ettevõtte majanduskeskkonnale ega selle tulemuslikkusele. Juhtkond näeb ettevõtte tegevust peamiselt mõjutavaid riske, mis on seotud valuutakursside- ja intressikõikumistega. Selle maandamiseks on kõik varad, laenud ja tulud on nomineeritud eurodes ning laenude intressimäärad on fikseeritud kuni 2029. aastani.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.08.2022	31.08.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 715 650	1 170 095	
Nõuded ja ettemaksed	3 709 350	4 423 402	14
Kokku käibevarad	5 425 000	5 593 497	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	36 452 069	14 637 245	15
Kokku põhivarad	36 452 069	14 637 245	
Kokku varad	41 877 069	20 230 742	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 518 000	0	16
Võlad ja ettemaksed	1 091 851	3 245 740	17
Kokku lühiajalised kohustised	2 609 851	3 245 740	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	28 360 381	6 204 655	16
Kokku pikaajalised kohustised	28 360 381	6 204 655	
Kokku kohustised	30 970 232	9 450 395	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Muud reservid	7 000 000	7 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 770 347	-52 817	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 490	3 823 164	
Kokku omakapital	10 906 837	10 780 347	
Kokku kohustised ja omakapital	41 877 069	20 230 742	

Bilanss koostatud vastavalt
 2017. aasta 1. jaanuarist
 kehtivale
 T. 11 2018
 Signatuur: 
 Kinnisvaraühendus

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021	Lisa nr
Müügitulu	370 925	0	18
Muud aritulud	0	3 900 070	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-129 045	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-193 755	-119 749	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-95 541	0	
Arikasum (kahjum)	-46 416	3 780 321	
Intressitulud	220 788	43 284	
Intressikulud	-47 711	-441	
Muud finantstulud ja -kulud	-171	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	126 490	3 823 164	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 490	3 823 164	

Arutanud ja kinnitanud
18.10.2022
Kasumiaruanne
Kasumiaruanne

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021
Rahavood äritegevusest		
Arikasum (kahjum)	-46 416	3 780 321
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	95 541	0
Kokku korrigeerimised	95 541	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	714 052	-4 314 835
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 724 915	-525 843
Kokku rahavood äritegevusest	-1 961 738	-1 060 357
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-21 339 509	-8 272 228
Laekunud intressid	220 788	43 284
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-21 118 721	-8 228 944
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	23 673 725	6 704 655
Saadud laenude tagasimaksed	0	-500 000
Makstud intressid	-47 711	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	3 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 626 014	9 204 655
Kokku rahavood	545 555	-84 646
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 170 095	1 254 741
Raha ja raha ekvivalentide muutus	545 555	-84 646
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 715 650	1 170 095

Kinnisvara
 16.11.2022
 Signatuur: 

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapitali nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.08.2020	10 000	4 000 000	-52 817	3 957 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 823 164	3 823 164
Muutused reservides		3 000 000		3 000 000
31.08.2021	10 000	7 000 000	3 770 347	10 790 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)			126 490	126 490
31.08.2022	10 000	7 000 000	3 896 837	10 906 837

Kinn. OÜ "Viljandi Real Estate" juhatuse liige
Kinn. OÜ "Viljandi Real Estate" juhatuse liige
16.11.2022
Kinn. OÜ "Viljandi Real Estate" juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Viljandi Real Estate OU raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist ja keskmise suurusega ettevõtte aastaaruandest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Viljandi Real Estate OU kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise Seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Ettevõttes töötajad puuduvad.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ning lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud samased kulutused. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud/muugid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajajärgsed deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Viljandi Real Estate OU arvestusvaluutaks on euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamiseks võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summast, hindamisel analüüsitakse iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muude tegevuskulude koosseisus. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusi. Kinnisvarainvesteeringute edasise kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, see tähendab kinnisvarainvesteeringute kajastamist soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kasulik eluiga gruppide lõikes:

Hooned ja rajatised - 25-40 aastat

Kaupluse sisustus - 10 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on nende soetusmaksumus, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud

Kaasa
Kinnisvarainvesteeringud

soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Tehingukulud võetakse arvesse sisemise intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuste eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Intressitulud ja -kulud". Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Äriühing maksab kasumi jaotamisel ehk dividendi väljamaksmisel tulumaksu määras 20/80. Äriühing saab madalamat maksumäära 14/86 kohaldada väljamakstavale dividendile, mis on väiksem või võrdne eelmisel kolmel kalendriaastal väljamakstud keskmise dividendi summaga.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Viljandi Real Estate OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle ematöötötte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja valitsemiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või need valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsevat ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat mõju või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva mõju või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematöötötte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. augusti 2022, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasemal ajal perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse aastaaruande lisades.

Ilmuks 31.08.2022
18.10.2022
Sisestatud
K. K. K.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.08.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 845	20 845	
Ostjatele laekumata arved	20 845	20 845	
Nõuded seotud osapoolte vastu	405 473	405 473	7
Muud nõuded	3 283 032	3 283 032	
Võitlaekumised	3 283 032	3 283 032	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 709 350	3 709 350	

	31.08.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	630 277	630 277	
Muud nõuded	3 793 125	3 793 125	
Intressinõuded	43 125	43 125	
Võitlaekumised	3 750 000	3 750 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 423 402	4 423 402	

Muud nõuded 3,25 miljonit sisaldab kinnistu Kangrümetsa tee 3 Rae vald müügi viimast osamakset, nõude tasumise tähtaeg 2023. aasta juunikuus ja nõudele lisandub intress.

Arutanud ja kinnitanud
 12.11.2022
 Arutanud ja kinnitanud
 Arutanud ja kinnitanud

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.08.2020				
Soetusmaksumus	0	0	3 119 818	3 119 818
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	3 119 818	3 119 818
Ostud ja parendused	0	0	12 367 357	12 367 357
Müügid	0	0	-849 930	-849 930
31.08.2021				
Soetusmaksumus	0	0	14 637 245	14 637 245
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	14 637 245	14 637 245
Ostud ja parendused	0	21 910 365	0	21 910 365
Amortisatsioonikulu	0	-95 541	0	-95 541
Ümbertligitamised	1 233 596	13 403 649	-14 637 245	0
31.08.2022				
Soetusmaksumus	1 233 596	35 314 014	0	36 547 610
Akumuleeritud kulum	0	-95 541	0	-95 541
Jääkmaksumus	1 233 596	35 218 473	0	36 452 069
		01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		242 879	0	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		138 316	0	

Viljandi Real Estate OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuna Kangrumetsa tee 1 Rae vald kinnistul asuvat ärihoonet koos taristuga. Ettevõtte on aruandeaastal lõpetanud hoone ja rajatiste ehitamise ja sõiminud rendilepingu hoone üürileandmiseks IKEA Eesti frantsiisiettevõttega alates 01.08.2022.

Kinnisvarainvesteeringute aruanne
2022. a. majandusaasta aruanne
18.10.2022
Signatuurikohaselt
Kinnisvarainvesteeringud

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.08.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	1 353 000	1 353 000			1,79	EUR	29.03.2029
Investeeringislaen	165 000	165 000			1,79	EUR	29.04.2024
Lühiajalised laenud kokku	1 518 000	1 518 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	25 525 381		5 904 000	19 621 381	1,79	EUR	29.03.2029
Investeeringislaen	2 835 000		2 835 000		1,79	EUR	29.04.2024
Pikaajalised laenud kokku	28 360 381		8 739 000	19 621 381			
Laenukohustised kokku	29 878 381	1 518 000	8 739 000	19 621 381			

	31.08.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	6 204 655		6 204 655		1,79	EUR	29.03.2029
Pikaajalised laenud kokku	6 204 655		6 204 655				
Laenukohustised kokku	6 204 655		6 204 655				

Tagatiseks panditud varade bilansiiline (jääk)maksumus

	31.08.2022	31.08.2021
Maa	1 233 596	1 223 070
Ehitised	34 962 070	13 414 175
Kokku	36 195 666	14 637 245

Ettevõtte on sõlminud kaks investeeringislaenu lepingut, milledest 1,5 miljonit makstakse tagasi järgmise majandusaasta jooksul.

Laenulepingute lõpptähtajad on 2024. ja 2029. aastal.

Pangalaenu tagatiseks on kinnistutele Kangrumetsa tee 1 ja Kangrumetsa tee 3 Rae vald seatud hüpoteek summas 86,7 miljonit eurot ja kommersspant summas 100 tuhat eurot. Vastava kinnisvara bilansiiline väärtus on 36,2 miljonit eurot (lisa 3).

Lisaks on Runikon Retail OÜ andnud garantii summas 4,5 miljonit eurot.

12.1.2023
Sõltumatu arvutus
Sõltumatu arvutus

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.08.2022	12 kuu jooksul	
Võlad tarnijatele	472 496		472 496
Muud võlad	619 355		619 355
Muud viitvõlad	619 355		619 355
Kokku võlad ja ettemaksed	1 091 851		1 091 851

	31.08.2021	12 kuu jooksul	
Võlad tarnijatele	3 245 740		3 245 740
Kokku võlad ja ettemaksed	3 245 740		3 245 740

Võlad tarnijatele sisaldab kaupluse ehituse peatöödõija ja muude kaupluse ehitusega seotud teenuste eest esitatud tasumata arveid, mille maksetähtaeg ei ole majandusaasta lõpuks saabunud.

Muud viitvõlad sisaldavad kapitaliseeritud ehituskulusid summas 571 tuhat eurot ja muude kulude reservi summas 48 tuhat eurot.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	370 925	0	7
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	370 925	0	
Kokku müügitulu	370 925	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	242 879	0	7
Üüri kõrvalkulud	128 046	0	7
Kokku müügitulu	370 925	0	

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fe Corporation B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eignarhaldsfelagid Hof ehf
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Island

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIJALISED	31.08.2022	31.08.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	405 473	0	2

12.11.2022
K. Saaremaa

Kokku nõuded ja ettemaksed	405 473	0
----------------------------	---------	---

MÜÜDUD	01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021
Teenused	Teenused	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	337 894	0
Kokku müüdud	337 894	0
OSTETUD	01.09.2021 - 31.08.2022	01.09.2020 - 31.08.2021
Teenused	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	62 030	46 572
Kokku ostetud	62 030	46 572

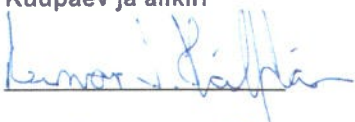
Aruandeaastal juhatusele tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Arutanud ja kinnitanud
 12.11.2022
 Aruanne koostanud


Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.11.2022

Viljandi Real Estate OÜ (registrikood: 14820830) 01.09.2021 - 31.08.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Einar Sveinn Hálfðánarson	Juhatuse liige	
Sigfús Bergmann Ingimundarson	Juhatuse liige	



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Viljandi Real Estate OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Viljandi Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. august 2022, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. august 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 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 sisaldab 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 lahknep 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 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.



Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure 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 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille olemetuvastanud auditi käigus.

Liina Randmann

Vandeauditiitori number 661

Mari-Leen Sandre

Vandeauditiitori number 701

Tallinn, 16.11.2022

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusluba nr 17

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.08.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 770 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 490
Kokku	3 896 837
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 896 837
Kokku	3 896 837

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	370925	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fe Corporation B.V.		Holland	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Sigfus.Ingimundarson@hof.is