

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

küla: Vihula küla

vald: Vihula vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthumber: 45402

telefon: +372 3292634, +372 3226985

faks: +372 3252512

e-posti aadress: info@vihulamanor.com

veebilehe aadress: www.vihulamanor.com

Sisukord

Tegevusaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

Kasumiaruanne

Rahavoogude aruanne

Omakapitali muutuste aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Lisa 2 Raha

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Lisa 6 Materiaalne põhivara

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

Lisa 8 Laenukohustused

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

Lisa 10 Sihtfinantseerimine

Lisa 11 Osakapital

Lisa 12 Müügitulu

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

Lisa 15 Seotud osapooled

3

4

4

5

6

7

8

8

10

11

11

11

12

13

14

14

15

15

15

16

16

16

Tegevusaruanne

Ettevõtte aktiivne majandustegevus algas 2007. aasta lõpus; aruandeaasta oli neljas täismahus aktiivse majandustegevusega aasta.

2007. aasta lõpus omandas ettevõtte Vihula mõisakompleksi Lääne-Virumaal, eesmärgiga sellest välja arendada ainulaadne *country club*-tüüpi temaatiline puhkekeskus Baltimaades, mis pakub mõisakompleksi ajaloolistes ehitistes rahvusvahelisel tasemel majutust, tootlustust, konverentsi- ja peoteenuseid, spa-teenuseid ning laia valikut erinevaid aktiivseid tegevusi.

2010. majandusaastal viidi ellu mõisakompleksi arenduse kolmas renoveerimisetapp, mille käigus valmis täies mahus kogu mõisakompleksi uhkus – mõisa peahoone koos tipptasemel restorani, raamatukogu ja salongidega, sügisel lisandus veel mitmeid vaba aja veetmise objekte nagu spordi- ja tenniselplats, matkarajad, samuti valmis lõplikult mahukas rahvusvahelisel tasemel konverentsikeskus, viies Vihula mõisa üheks Eesti kolmest suurimaks väljaspool Tallinnat paiknevat konverentsikeskuseks.

2011. majandusaastal viidi ellu neljas arendusetapp, mille käigus valmis töötav ajalooline vesiveski koos muuseumi, kohviku ja suveniiripoega ning sauna- ja vabaaja kompleks, mille pidulik avamine toimus juunis 2011. Teisel poolaastal valmisid ka erinevad aktiivsete tegevuste rajatised nagu temaatiline minigolf ja erinevad atraktsioonid peretulistide segmentidele; jätkusid üldised arendused mõisakompleksi infrastruktuuri täiendamiseks vastavalt arendusplaanile ja vaba aja tegevuste võimaluste mitmekesistamiseks. Erinevad mõisahooned on renoveeritud nii, et säiliks nende ajalooline olemus. Kinnisvarainvesteeringute väärtus suurenes aruande aastal 2 197 591 EUR sh lõpetamata ehituse maksumus on 1 366 606 EUR.

Kogu investeerimis- ja arendusperiood on planeeritud etapiviisiliselt aastatel 2007-2012. 29.12.2009 rahuldati Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse poolt Vihula Mõis OÜ taotlus "Vihula Mõisa arendamiseks rahvusvaheliseks turismiattraktsiooniks" ning seeläbi viiakse projekti ellu Euroopa Liidu Regionaalarengu Fondi toetusel.

Vihula Mõis OÜ ei tegele ise mõisakompleksi ja hotelli opereerimisega, selleks on sõlmitud operaatorleping Vihula Manor Hospitality OÜ-ga.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine. Müügitulu 2011. aastal oli 237 088 EUR (2010:192 196 EUR).

Personal

Ettevõttes töötajaid ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmistel arendusetappidel on kavas renoveerida ülejäänud ajaloolised hooned ning anda neile uus funktsionaalsus, samuti arendada vaba aja veetmise võimalusi erinevatele segmentidele ja mõisakompleksi üldist infrastruktuuri rahvusvahelisele tasemele.

Vihula Mõis OÜ omakapital seisuga 31.12.2011 oli -4 905 EUR.

2012 planeeritav müügitulu on summas 387 564 EUR ning võrreldes 2011 müügituluga on planeeritav kasv 150 476 EUR.

Ettevõtte juhtkond on veendumusel, et 2012 aasta majandustulemuste põhjal saab Vihula Mõis OÜ negatiivse omakapitali probleem lahendatud 2012 aasta jooksul.

Peamised suhtarvud

	31.12.2011	31.12.2010
Müügitulu	237 088	192 196
Tulu kasv	23%	67%
Puhaskasum (kahjum)	-48 535	-76 584
Puhasrentaablus	-20%	-40%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	1
ROA	0%	-1%
ROE	-	-176%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Külli Karing
juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 15.05.12
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 568	33 749	2
Nõuded ja ettemaksed	470 896	330 056	3
Kokku käibevara	491 464	363 805	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 123 360	6 925 769	5
Materiaalne põhivara	179 464	119 996	6
Immateriaalne põhivara	13 004	4 305	7
Kokku põhivara	9 315 828	7 050 070	
Kokku varad	9 807 292	7 413 875	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	893 918	153 600	8
Võlad ja ettemaksed	50 524	189 388	9
Kokku lühiajalised kohustused	944 442	342 988	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 867 755	7 027 257	8
Kokku pikaajalised kohustused	8 867 755	7 027 257	
Kokku kohustused	9 812 197	7 370 245	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	11
Ülekurss	255 007	255 007	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-214 573	-137 989	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 535	-76 584	
Kokku omakapital	-4 905	43 630	
Kokku kohustused ja omakapital	9 807 292	7 413 875	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	237 088	192 196	12
Muud äritulud	0	8 114	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 937	-22 852	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-67 069	-55 986	6,7
Muud ärikulud	-412	-1 398	
Ärikasum (kahjum)	133 670	120 074	
Finantstulud ja -kulud	-182 205	-196 658	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-48 535	-76 584	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 535	-76 584	

Altkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.12
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	133 670	120 074	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	67 069	55 986	6,7
Muud korrigeerimised	1 025	-7 210	
Kokku korrigeerimised	68 094	48 776	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-86 097	-134 829	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-138 865	-128 893	
Laekunud intressid	5	6	14
Makstud intressid	-182 210	-196 664	14
Kokku rahavood äritegevusest	-205 403	-291 530	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-176 839	-1 272 881	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 583 473	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 760 312	-1 272 881	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 754 123	1 158 236	
Saadud laenude tagasimaksed	-173 307	-458 781	
Laekumised sihtfinantseerimisest	407 582	895 842	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-35 864	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 952 534	1 595 297	
Kokku rahavood	-13 181	30 886	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 749	2 863	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 181	30 886	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 568	33 749	2

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 25.05.12
 Allkiri/signature [signature]
 BDO Eesti AS

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2009	3 196	255 007	-137 989	120 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-76 584	-76 584
31.12.2010	3 196	255 007	-214 573	43 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-48 535	-48 535
31.12.2011	3 196	255 007	-263 108	-4 905

Vihula Mõis OÜ omakapital seisuga 31.12.2011 oli -4 905 EUR.

2012 planeeritav müügitulu on summas 387 564 EUR ning võrreldes 2011 müügituluga on planeeritav kasv 150 476 EUR.

Ettevõtte juhtkond on veendumusel, et 2012 aasta majandustulemuste põhjal saab Vihula Mõis OÜ negatiivse omakapitali probleem lahendada juba 2012 aasta jooksul.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vihula Mõis OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vihula Mõis OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV raamatupidamiseseaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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, hoone), 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. 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.

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 EUR.

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 vöörandamise 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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulusid ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	3-5 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

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. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Altkajastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 15.05.12
Allkiri/signature [signature]
BDO Eesti AS

Sihtfinantseerimine

Ettevõtte on lähtunud sihtfinantseerimise kajastamisel netomeetodist.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Seotud osapooled

Vihula Mõis OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Emaettevõtte ja selle omanikud
- b) juhtkond ning juhatuse liikmed
- c) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intrassitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	254	254
Arvelduskontod	20 314	33 495
Kokku raha	20 568	33 749

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.12
Altkiri/signature [signature]
BDO Eesti AS

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	251 440	271 269	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	164 713	53 270	
Muud nõuded	54 743	0	10
Viitlaekumised	54 743	0	
Ettemaksed	0	5 517	
Kokku nõuded ja ettemaksed	470 896	330 056	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	164 713	53 270
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	164 713	53 270

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	6 627 237
Ostud ja parendused	298 532
31.12.2010	6 925 769
Ostud ja parendused	2 197 591
31.12.2011	9 123 360

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	236 488	192 196
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 259	8 469

Kinnisvarainvesteeringute väärtuses seisuga 31.12.2011 on kajastatud lõpetamata ehituse summasid 1 366 606 EUR eest.

2011 aasta renditulu kasutusrendilepingust oli 236 488 EUR (2010:192 196 EUR). 2012 aasta planeeritav renditulu on 387 564 EUR.

Kasutusrendile antava vara bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2011 on 9 315 828 (31.12.2010 seisuga 7 050 070 EUR).

Vihula Mõis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2010 seisuga 3 282 183 EUR).

...allkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 15.05.12
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009				
Soetusmaksumus	117 628	0	0	117 628
Akumuleeritud kulum	-34 099	0	0	-34 099
Jääkmaksumus	83 529	0	0	83 529
Ostud ja parendused	84 301	2 942	2 942	87 243
Amortisatsioonikulu	-50 776	0	0	-50 776
31.12.2010				
Soetusmaksumus	201 929	2 942	2 942	204 871
Akumuleeritud kulum	-84 875	0	0	-84 875
Jääkmaksumus	117 054	2 942	2 942	119 996
Ostud ja parendused	120 643	1 317	1 317	121 960
Amortisatsioonikulu	-61 467	0	0	-61 467
Muud muutused	-1 025	0	0	-1 025
31.12.2011				
Soetusmaksumus	322 572	4 259	4 259	326 831
Akumuleeritud kulum	-147 367	0	0	-147 367
Jääkmaksumus	175 205	4 259	4 259	179 464

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	12 502	12 502
Akumuleeritud kulum	-1 461	-1 461
Jääkmaksumus	11 041	11 041
Amortisatsioonikulu	-5 211	-5 211
Muud muutused	-1 525	-1 525
31.12.2010		
Soetusmaksumus	10 977	10 977
Akumuleeritud kulum	-6 672	-6 672
Jääkmaksumus	4 305	4 305
Ostud ja parendused	14 301	14 301
Amortisatsioonikulu	-5 602	-5 602
31.12.2011		
Soetusmaksumus	25 278	25 278
Akumuleeritud kulum	-12 274	-12 274
Jääkmaksumus	13 004	13 004

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikutest omanikelt	740 318	740 318			0%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	740 318	740 318					
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	8 521 355	153 600	614 400	7 753 355	3,252%	EUR	12.2038.
Laen eraisikutest omanikelt	500 000	0	500 000	0	0%	EUR	02.2014.
Pikaajalised laenud kokku	9 021 355	153 600	1 114 400	7 753 355			
Laenukohustused kokku	9 761 673	893 918	1 114 400	7 753 355			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõttelt	153 600	153 600			2,550%	EEK	12.2038.
Lühiajalised laenud kokku	153 600	153 600					
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	6 286 939	0	768 000	5 518 939	2,550%	EEK	12.2038.
Laen eraisikutelt	740 318	0	0	740 318			
Pikaajalised laenud kokku	7 027 257	0	768 000	6 259 257			
Laenukohustused kokku	7 180 857	153 600	768 000	6 259 257			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	50 524	189 068
Võlad töövõtjatele	0	320
Kokku võlad ja ettemaksed	50 524	189 388

Lisa 10 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Netomeetod

	2011		2010	
	Saadud	Tagastatud	Saadud	Tagastatud
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	407 582	35 864	895 842	0
Kokku sihtfinantseerimine	407 582	35 864	895 842	0

31.12.2011 seisuga on kajastatud nõue EASI vastu summas 54 743 eurot aruandeperioodil tasutud materiaalse põhivara eest, mille osas sihtfinantseerimine ei olnud veel laekunud. Tehtud väljamaksed on abikõlblikud ning sihtfinantseerimise laekumine on tõenäoline. Ettevõtte esitas taotluse "Vihula Mõisa arendamise rahvusvaheliseks turismiaktiivsiooniks", mis vastavalt Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse otsusele 29.12.2009 otsustati rahuldada täis mahu.

Projekti kogumaksumus on 6 444 440 EUR.

Projekti abikõlblikkuse periood on 20.02.2009-19.02.2012

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul. EAS-i on õigus ja kohustus toetus tagasi nõuda Perioodi 2007-2013 struktuuritoetuste seaduse § 26 sätestatud alustel

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2011 ei ole ettevõtte osakapitali eurodesse ümber konverteeritud.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	237 088	192 196
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	237 088	192 196
Kokku müügitulu	237 088	192 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mõisakompleksi rendileandmine	237 088	192 196
Kokku müügitulu	237 088	192 196

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Nõustamis- ja kindlustuskulud	17 962	11 470
Avamiseelsed kulud	0	212
Väheväärtuslik vara	3 461	1 987
Muud kulud	13 473	8 033
Auditeerimiskulud	1 041	1 150
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 937	22 852

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	5	7
Intressikulud	-182 210	-196 665
Intressikulu laenu delf	-182 210	-196 665
Kokku finantstulud ja -kulud	-182 205	-196 658

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VIA Hansa Eesti AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Via Hansa Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Taani

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	8 521 355	5 517	6 440 539
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 240 318	0	740 318
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 719	0	269 352	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	236 488	284	189 769

Alkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.12
Allkiri/signature *[signature]*
BDO Eesti AS

2011 aasta jooksul on arvestatud laenuintresse Via Hansa Eesti AS-le summas 182 210 EUR (2010: 196 664 EUR), mis ka aruandeaastal tasuti.

2011 aasta jooksul on saadud laenu tegevjuhkonna liikmelt summas 500 000 EUR (2010: 224 977 EUR) ja Via Hansa Eesti AS-lt summas 2 254 123 EUR (2010: 933 259 EUR) ning tasutud summas 173 307 EUR (2010: 458 781 EUR).

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid arvestatud ei ole.

2011 aasta jooksul on Vihula Manor Hospitality OÜ-le esitatud rendiarveid summas 236 488 EUR (2010: 189 769 EUR) ja kommunaalteenuste vahendusrveid summas 68 616 EUR (2010: 57 365 EUR).

Aruande allkirjad

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

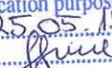
Külli Karing

Juhatuse liige

Hans-Henrik Kjølby

Juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 25.05.12
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vihula Mõis OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud Äriühingu aastaaruande meie poolt identifitseeritud lehekülgedel.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Vihula Mõis OÜ kajastab 31.12.2011 seisuga bilansis kinnisvarainvesteeringut summas 9 123 360 EUR. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte ei ole teostanud kinnisvarainvesteeringu hindamist 31.12.2011 seisuga ning seetõttu me ei oska hinnata, kas kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud õiglasel väärtusel.

Vandeaudiitori arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Vihula Mõis OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu, et Ettevõtte netovara 31.12.2011 seisuga ei vasta Äriseadustiku §176 nõuetele. Ettevõtte tegevusplaanid omakapitali suuruse Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimise kohta on toodud Omakapitali muutuste aruandes. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kairi Luigelaht-Teder'.

Kairi Luigelaht-Teder
Vandeaudiitor nr 546
BDO Eesti AS
Tegevusluba nr 1
Uus-Sadama 21, Tallinn 10120

25.05.2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mall Kuurme	Sisestaja	04.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-214 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-48 535
Kokku	-263 108

2011 jaotamata kahjum planeeritakse katta 2012 aasta kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	237088	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3226985
Telefon	+372 3292634
Faks	+372 3252512
E-posti aadress	info@vihulamanor.com
Veebilehe aadress	www.vihulamanor.com