

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Kõltsu Mõis

registrikood: 10378260

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@kapitel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 12 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Kõltsu Mõis põhitegevuseks on Kõltsu Mõisa (nii peahoone kui ka väliala) üürimine erinevateks üritusteks.

Aruandeaastal jätkus tavapärane majandustegevus. Majandusaasta käive oli 56 tuhat eurot, mis oli 12% madalam kui 2018. aastal. 2019. aastal parendati kinnistul asuvaid rajatisi ning uuendati laululava, tulenevalt neist kuludest ja vähenenud müügitulust suurenes ettevõtte ärikahjum 14% võrra võrreldes 2018. aastaga.

Ettevõttel on üks töötaja.

Kõltsu Mõis OÜ juhatuse koosseis koosneb kolmest liikmest, kellele tasusid ei maksta.

Olulisemad finantsuhtarvud

	2019	2018
Lühiajalise võla kattekordaja	50%	52%
Võlakordaja	94%	86%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustised * 100

Võlakordaja: Kohustised kokku / Koguaktivad * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 513	4 369	
Nõuded ja ettemaksed	3 399	18 584	
Kokku käibevarad	9 912	22 953	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 284 956	4 416 004	2
Materiaalsed põhivarad	25 337	29 514	3
Kokku põhivarad	4 310 293	4 445 518	
Kokku varad	4 320 205	4 468 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 461	42 944	5
Eraldised	1 780	1 730	
Kokku lühiajalised kohustised	21 241	44 674	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 039 058	3 814 325	4
Kokku pikaajalised kohustised	4 039 058	3 814 325	
Kokku kohustised	4 060 299	3 858 999	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Ülekurss	345 181	345 181	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	261 479	643 986	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 566	-382 507	
Kokku omakapital	259 906	609 472	
Kokku kohustised ja omakapital	4 320 205	4 468 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	55 866	63 941	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-282 121	-264 289	8
Brutokasum (-kahjum)	-226 255	-200 348	
Turustuskulud	-411	-195	
Üldhalduskulud	-5 039	-5 983	
Muud äritulud	400	3 717	
Muud ärikulud	-79	0	
Ärikasum (kahjum)	-231 384	-202 809	
Intressikulud	-118 182	-179 698	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-349 566	-382 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 566	-382 507	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kõltu Mõis raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Kõltu Mõis liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuhõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 198 286	4 291 055	5 489 341
Akumuleeritud kulum	0	-1 073 337	-1 073 337
Jääkmaksumus	1 198 286	3 217 718	4 416 004
Ostud ja parendused	0	38 978	38 978
Amortisatsioonikulu	0	-170 026	-170 026
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 198 286	4 330 033	5 528 319
Akumuleeritud kulum	0	-1 243 363	-1 243 363
Jääkmaksumus	1 198 286	3 086 670	4 284 956

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 146	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	99 198	

Amortisatsioonikulu on toodud lisas 8.

2018. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 53 907 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 91 049 eurot.

Ettevõtte juhtkond on lasknud 2020. aasta jaanuaris kinnisvarainvesteeringu turuväärtust hinnata sõltumatul hindamiskesksperdil.

Colliers International Advisors arvamuse kohaselt on hetke turuolukorras ülimalt keeruline määratleda mõisakomplekside turupõhist väärtustaset. Mõisakomplekside kui eriotstarbelise vara likviidsus on käesoleval hetkel jätkuvalt väga madal. Ka üksikute tehingute toimumisel on mõisakomplekse keeruline omavahel võrrelda, kuna iga kompleksiga on seotud väga palju konkreetseid väärtust mõjutavaid kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid tegureid. Hinnangu koostaja ei välista, et mõisakompleksi potentsiaalne turuväärtus võib olla kinnisvarainvesteeringu bilansilise soetusmaksumusega samas suurusjärgus.

Nimetatud asjaoludest lähtuvalt on juhatus seisukohal, et puuduvad objektiivsed märgid vara väärtuse langusest ja on põhjendatud mõisakompleksi kajastus soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra. Juhtkonna hinnangul ei ole 2019. aasta majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2018				
Soetusmaksumus	32 315	686	33 001	33 001
Akumuleeritud kulum	-3 422	-65	-3 487	-3 487
Jääkmaksumus	28 893	621	29 514	29 514
Amortisatsioonikulu	-4 040	-137	-4 177	-4 177
31.12.2019				
Soetusmaksumus	32 315	686	33 001	33 001
Akumuleeritud kulum	-7 462	-202	-7 664	-7 664
Jääkmaksumus	24 853	484	25 337	25 337

Amortisatsioonikulu on toodud lisas 8.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	4 039 058	0	4 039 058	0	3% aastast	euro	15.01.2023	10
Pikaajalised laenud kokku	4 039 058	0	4 039 058	0				
Laenukohustised kokku	4 039 058	0	4 039 058	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	3 814 325	0	3 814 325	0	5% aastast	euro	31.12.2020	10
Pikaajalised laenud kokku	3 814 325	0	3 814 325	0				
Laenukohustised kokku	3 814 325	0	3 814 325	0				

Emaettevõttelt AS Kapitel saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale, vt. lisa 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 149	2 149
Võlad töövõtjatele	9 311	9 311
Maksuvõlad	2 401	2 401
Saadud ettemaksed	5 600	5 600
Kokku võlad ja ettemaksed	19 461	19 461
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 212	29 212
Võlad töövõtjatele	6 087	6 087
Maksuvõlad	2 295	2 295
Saadud ettemaksed	5 350	5 350
Kokku võlad ja ettemaksed	42 944	42 944

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 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2019 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2019 moodustas -88 087 eurot (31.12.2018: 261 479 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kahjumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 0 eurot (31.12.2018: kasumist 209 183 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 0 eurot (31.12.2018: 52 296 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	55 866	63 941	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	55 866	63 941	
Kokku müügitulu	55 866	63 941	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	55 866	63 941	2
Kokku müügitulu	55 866	63 941	

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 485	1 322	
Transpordikulud	6 207	3 530	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	1 268	
Tööjõukulud	37 938	38 084	
Amortisatsioonikulu	174 203	163 206	2, 3
Muud	62 288	56 879	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	282 121	264 289	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	28 354	24 251
Sotsiaalmaksud	9 584	8 197
Kokku tööjõukulud	37 938	32 448
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kapitel
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Riverito AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	4 039 134	3 814 325

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Kapitel	224 732	3% aastas	euro	15.01.2023

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Kapitel	303 100	5% aastas	euro	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	118 423	1 000

OÜ Kõltsu Mõis aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ostudes on kajastatud emaettevõttelt saadud laenu intressid. Detailne info emaettevõtte laenu kohta on toodud lisa 3.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid allahinnatud.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Lisa 12 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 11 329 euro võrra.

OÜ Kõltsu Mõis raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna kinnitusel ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2020. aastal majandusraskusi.

2020. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

2020. aastal on planeeritud äritegevuse rahavoog negatiivne 53 tuhat eurot, mille lisanduvad planeeritavad investeeringud kuni 30 tuhande euro suuruses summas. Nimetatud väljaminekud kaetakse koos võimaliku käibevahendite puudujäägiga emaettevõttelt saadud laenu suurendamisega vähemalt summas 83 tuhat eurot, olenevalt tegelikust äri ja investeerimistegevuse rahavoost.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2020

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	15.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kõltsu Mõis osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Kõltsu Mõis (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2019 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu, et sõltumatu hindamiskspert ei ole pidanud võimalikuks anda ühest hinnangut ettevõttele kuuluva mõisakompleksi turuväärtuse osas. Hindamisega seotud asjaolude ülevaade on esitatud lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisas 2. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. mai 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	15.05.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	15.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	261 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 566
Kokku	-88 087
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-88 087
Kokku	-88 087

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	261 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-349 566
Kokku	-88 087

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55866	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
E-posti aadress	info@kapitel.ee