

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Osaühing Kõltsu Mõis

**registrikood:** 10378260

**tänavanimi, maja number:** Pärnu mnt 141

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11314

**telefon:** +372 6805400

**e-posti aadress:** info@kapitel.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	12
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>13</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>14</b>

## Tegevusaruanne

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

Ettevõtte on üks töötaja.

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

Olulisemad finantsuhtarvud

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lühiajalise võla kattekordaja	0,35	0,92
Võlakordaja	78%	69%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustised

Võlakordaja: Kohustised kokku / Koguaktivad \* 100

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	458	3 080	
Nõuded ja ettemaksud	40 833	10 357	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>41 291</b>	<b>13 437</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 398 808	4 384 920	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>4 398 808</b>	<b>4 384 920</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>4 440 099</b>	<b>4 398 357</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	114 703	12 505	4
Eraldised	2 110	2 110	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>116 813</b>	<b>14 615</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 331 527	3 043 507	3
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>3 331 527</b>	<b>3 043 507</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 448 340</b>	<b>3 058 122</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Ülekurss	345 181	345 181	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	992 242	1 312 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-348 476	-320 396	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>991 759</b>	<b>1 340 235</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>4 440 099</b>	<b>4 398 357</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	72 755	80 257	6
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-257 343	-250 731	7
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>-184 588</b>	<b>-170 474</b>	
Turustuskulud	-349	-6 206	
Üldhalduskulud	-5 119	-6 810	
Muud ärikulud	0	-2	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-190 056</b>	<b>-183 492</b>	
Intressikulud	-158 420	-136 904	9
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-348 476</b>	<b>-320 396</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-348 476</b>	<b>-320 396</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kõltsu Mõis 2017. aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Kõltsu 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. laenuõuded, 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 notariitasud, 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 akumuleeritud 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 tööeast. 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 soetusmaksumus on võimalik usaldusväärset 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 amortiseerimisõhimitetitest. 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.

**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 õiglasest väärtusest (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 õiglasest väärtusest, 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 maksumäära 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	
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	1 198 286	3 959 336	5 157 622
Akumuleeritud kulum	0	-772 702	-772 702
<b>Jääkmaksumus</b>	1 198 286	3 186 634	4 384 920
Ostud ja parendused	0	154 804	154 804
Amortisatsioonikulu	0	-140 916	-140 916
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	1 198 286	4 114 140	5 312 426
Akumuleeritud kulum	0	-913 618	-913 618
<b>Jääkmaksumus</b>	1 198 286	3 200 522	4 398 808

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	62 278	61 211
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	105 950	96 214

Amortisatsioonikulu on toodud lisa 7.

Ettevõtte juhtkond on lasknud 2018. aasta veebruaris kinnisvarainvesteeringu turuväärtust hinnata sõltumatul hindamiseksperdil.

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 juhatuse seisukohal, et puuduvad objektiivsed märgid vara väärtuse langusest ja on põhjendatud mõisakompleksi kajastus soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra. Juhtkonna hinnangul ei ole 2017. a. majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.



## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	3 331 527	0	3 331 527	0	5% aastas	euro	31.12.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>3 331 527</b>	<b>0</b>	<b>3 331 527</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>3 331 527</b>	<b>0</b>	<b>3 331 527</b>	<b>0</b>			

  

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	3 043 507	0	3 043 507	0	5% aastas	euro	31.12.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>3 043 507</b>	<b>0</b>	<b>3 043 507</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>3 043 507</b>	<b>0</b>	<b>3 043 507</b>	<b>0</b>			

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale, vt. lisa 9.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	105 951	105 951
Võlad töövõtjatele	6 329	6 329
Maksuvõlad	2 423	2 423
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>114 703</b>	<b>114 703</b>

  

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 635	5 635
Võlad töövõtjatele	3 936	3 936
Maksuvõlad	2 134	2 134
Saadud ettemaksed	800	800
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>12 505</b>	<b>12 505</b>

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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2017 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 2017 moodustas 643 766 eurot (31.12.2016: 992 242 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 515 013 eurot (31.12.2016: 793 794 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 128 753 eurot (31.12.2016: 198 448 eurot).

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	72 755	80 257
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>72 755</b>	<b>80 257</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>72 755</b>	<b>80 257</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	72 755	80 257
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>72 755</b>	<b>80 257</b>

## Lisa 7 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 737	11 351	
Transpordikulud	4 792	4 885	
Kulud eraldiste moodustamiseks	2 110	2 110	
Tööjõukulud	34 437	32 515	8
Amortisatsioonikulu	140 916	135 471	2
Muud	66 351	64 399	
<b>Kokku müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>257 343</b>	<b>250 731</b>	

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	25 738	24 313	
Sotsiaalmaksud	8 699	8 202	
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>34 437</b>	<b>32 515</b>	7
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	E.L.L. Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Riverito AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 331 527	3 043 592
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101 031	0

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
E.L.L. Kinnisvara AS	129 600	5% aastas	euro	31.12.2020

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
E.L.L. Kinnisvara AS	368 600	5% aastas	euro	31.12.2020

### Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	158 420	0	136 904	450
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 192	5 066	0	10 146
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 400	0	2 586

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- 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 lisas 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 10 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2017 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 75 522 euro võrra.

OÜ Kõltsu Mõis raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna kinnitusel ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2018. aastal majandusraskusi.

### **2018. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog**

2018.aastal on planeeritud äritegevuse rahavoog negatiivne 44 tuhat eurot, mille lisanduvad planeeritavad investeeringud kuni 80 tuhande euro suuruses summas. Nimetatud väljaminekud kaetakse koos võimaliku käibevahendite puudujäägiga emaettevõttelt saadud laen suurendamisega vähemalt summas 130 tuhat eurot, olenevalt tegelikust äri ja investeerimistegevuse rahavoost.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2018

**Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	15.05.2018

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kõltsu Mõis osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Kõltsu Mõis (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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.

## Vandeauditori 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 ülevaatus 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 2017 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Asjaolu rõhutamine

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.

Tiit Raimla  
Vandeauditor, litsents nr 287

Rando Rand  
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. mai 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.05.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	15.05.2018

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	992 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-348 476
<b>Kokku</b>	<b>643 766</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	643 766
<b>Kokku</b>	<b>643 766</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	992 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-348 476
<b>Kokku</b>	<b>643 766</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	643 766
<b>Kokku</b>	<b>643 766</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72755	100.00%	Jah

## Sidevahendid

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