

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Kõltsu Möis

registrikood: 10378260

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

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 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Eraldised	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Turustuskulud	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Intressikulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

OÜ Kõltsu Mõis põhitegevuseks on Kõltsu mõisa üürimine erinevateks üritusteks. Ühtlasi on plaan mõisakompleksi edasi arendada, et pakkuda rohkem võimalusi mitmesuguste pidulike ürituste läbiviimiseks.

2013. aastal ja 2012. aastal oli ettevõttel üks töötaja. Ettevõtte juhatuse liikmetele 2013. aastal tasusid ei makstud.

Olulisemad finanssuhtarvud

	2013	2012
Lühiajalise võla kattekordaja	5,06	7,98
Võlakordaja	48%	44%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustused

Võlakordaja: Kohustused kokku / Koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	144 718	200 023	2
Nõuded ja ettemaksed	4 675	8 774	3
Kokku käibevara	149 393	208 797	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 236 724	4 324 469	5
Materiaalne põhivara	100 149	123 722	6
Kokku põhivara	4 336 873	4 448 191	
Kokku varad	4 486 266	4 656 988	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	10 961	9 666	8
Eraldised	18 583	16 483	9
Kokku lühiajalised kohustused	29 544	26 149	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 161 296	2 015 588	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 161 296	2 015 588	
Kokku kohustused	2 190 840	2 041 737	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	345 181	345 181	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 267 258	2 551 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 825	-283 974	
Kokku omakapital	2 295 426	2 615 251	
Kokku kohustused ja omakapital	4 486 266	4 656 988	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	60 500	57 302	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-225 777	-193 975	12
Brutokasum (-kahjum)	-165 277	-136 673	
Turustuskulud	-2 514	-2 483	13
Üldhalduskulud	-5 736	-9 369	14
Muud äritulud	0	50	
Muud ärikulud	-740	0	
Ärikasum (kahjum)	-174 267	-148 475	
Intressikulud	-145 707	-136 183	16
Muud finantstulud ja -kulud	149	684	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-319 825	-283 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 825	-283 974	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-174 267	-148 475	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	141 394	114 907	5,6
Muud korrigeerimised	2 100	16 483	9
Kokku korrigeerimised	143 494	131 390	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 099	1 245	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 296	-15 632	
Kokku rahavood äritegevusest	-25 378	-31 472	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 978	-46 233	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-26 098	-648 343	5
Laekunud intressid	149	693	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	834 161	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 927	140 278	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-103 000	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	102 556	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-444	
Kokku rahavood	-55 305	108 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	200 023	91 661	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 305	108 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	144 718	200 023	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	220 000	256	-332 365	-109 553
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	220 000	256	-332 365	-109 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-283 974	-283 974
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	100 000	0	0	100 000
Muud muutused omakapitalis	0	25 181	0	2 883 597	2 908 778
31.12.2012	2 556	345 181	256	2 267 258	2 615 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-319 825	-319 825
31.12.2013	2 556	345 181	256	1 947 433	2 295 426

Ainuosaniku E.L.L. Kinnisvara AS otsusel sõlmiti 13. jaanuaril 2012 ühinemisleping, mille järgi ühendab OÜ Kõltsu Mõis endaga emaettevõttele kuuluva tütarettevõtte OÜ Karulaugu Kinnisvara. Ühinemise bilansiliseks kuupäevaks on 01.jaanuar 2012.

Ühinemise tulemusena suurenes OÜ Kõltsu Mõis omakapital 2,9 miljonit eurot (kajastatud omakapitali muutuste aruandes real "Muud muutused omakapitalis").

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kõltsu Mõis (endise nimega Luulik OÜ) 2013.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

Ainuosaniku E.L.L. Kinnisvara AS otsusel sõlmiti 13. jaanuaril 2012 ühinemisleping, mille järgi ühendab OÜ Kõltsu Mõis endaga emaettevõttele kuuluva tütarettevõtte OÜ Karulaugu Kinnisvara.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1.jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1.jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangakonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. 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 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 tööeest. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega üle 640 euro ning kasutusega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varudena ning varade kasutuselevõtmisel kantakse 100%-liselt kulusse ja nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	4-5 aastat

Piiramata kasutuseaga objekte (maa ja antiikmööbel) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata

enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiototel põhivaraks.

Varade väärtuse langus

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, antiikmööbel) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised 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 kuulavas 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest kohustuslik reservkapital. 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 õiglases 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	144 718	200 023
Kokku raha	144 718	200 023

2012. aastal Kõltsu Mõisa OÜ ühinemisel Karulaugu Kinnisvara OÜ-ga ühendatud ettevõtte raha ja raha ekvivalendid summas 834 161 eurot on kajastatud rahavoogude aruandes real "Muud korrigeerimised".

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	702	702	
Ostjatelt laekumata arved	702	702	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 382	1 382	4
Ettemaksed	2 591	2 591	
Tulevaste perioodide kulud	2 591	2 591	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 675	4 675	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 631	2 631	
Ostjatelt laekumata arved	2 631	2 631	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 248	3 248	4
Ettemaksed	2 895	2 895	
Tulevaste perioodide kulud	2 895	2 895	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 774	8 774	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 382	0	3 248	0
Üksikisiku tulumaks	0	445	0	470
Sotsiaalmaks	0	1 108	0	825
Kohustuslik kogumispension	0	46	0	50
Töötuskindlustusmaksed	0	81	0	140
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 382	1 680	3 248	1 485

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtetele olulise täiendava maksusumma

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	997 724	2 851 302	3 849 026
Akumuleeritud kulum	0	-84 528	-84 528
Jääkmaksumus	997 724	2 766 774	3 764 498
Ostud ja parendused	0	648 343	648 343
Amortisatsioonikulu	0	-88 372	-88 372
31.12.2012			
Soetusmaksumus	997 724	3 499 645	4 497 369
Akumuleeritud kulum	0	-172 900	-172 900
Jääkmaksumus	997 724	3 326 745	4 324 469
Ostud ja parendused	0	26 098	26 098
Amortisatsioonikulu	0	-113 843	-113 843
31.12.2013			
Soetusmaksumus	997 724	3 525 743	4 523 467
Akumuleeritud kulum	0	-286 743	-286 743
Jääkmaksumus	997 724	3 239 000	4 236 724

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 500	57 302
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	79 016	79 068

Ettevõtte juhtkond on lasknud 2012. aasta märtsis kinnisvarainvesteeringu turuväärtust hinnata sõltumatul hindamiseksperdil. Colliers International Advisors'i 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 kulum viirga.

Juhtkonna hinnangul ei ole 2013. a. majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	121 077	121 077
Akumuleeritud kulum	-17 053	-17 053
Jääkmaksumus	104 024	104 024
Ostud ja parendused	46 233	46 233
Amortisatsioonikulu	-26 535	-26 535
31.12.2012		
Soetusmaksumus	167 310	167 310
Akumuleeritud kulum	-43 588	-43 588
Jääkmaksumus	123 722	123 722
Ostud ja parendused	3 978	3 978
Amortisatsioonikulu	-27 551	-27 551
31.12.2013		
Soetusmaksumus	171 288	171 288
Akumuleeritud kulum	-71 139	-71 139
Jääkmaksumus	100 149	100 149

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	2 161 296		2 161 296		7%	euro	31.12.2016	17
Pikaajalised laenud kokku	2 161 296		2 161 296					
Laenukohustused kokku	2 161 296		2 161 296					

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	2 015 588		2 015 588		7% aastas	euro	31.12.2016	17
Pikaajalised laenud kokku	2 015 588		2 015 588					
Laenukohustused kokku	2 015 588		2 015 588					

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tagastamata intressid igakuiselt laenu põhisummale, vt. lisa 17.

13. jaanuaril 2012 ainuosaniku E.L.L. Kinnisvara AS otsusel sõlmiti ühinemisleping, mille järgi ühendab OÜ Kõltsu Mõis endaga emaettevõttele kuuluva tütarettevõtte OÜ Karulaugu Kinnisvara.

Ühinemise tulemusena suurenes 2012. aastal OÜ Kõltsu Mõis omakapital 2,9 miljonit eurot ja laenukohustus emaettevõttele tasaarveldati OÜ Karulaugu Kinnisvara laenuõudega emaettevõttele summas 2,1 miljonit eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 081	7 081			
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000			
Maksuvõlad	1 680	1 680			4
Saadud ettemaksed	1 200	1 200			
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200			
Kokku võlad ja ettemaksed	10 961	10 961			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 255	4 255			
Võlad töövõtjatele	3 926	3 926			
Maksuvõlad	1 485	1 485			4
Kokku võlad ja ettemaksed	9 666	9 666			

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	0	0
Ehituse garantiikohustuse eraldis	0	16 483	16 483
Kokku eraldised	0	16 483	16 483
Lühiajalised	0	16 483	16 483

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	2 100	2 100
Ehituse garantiikohustuse eraldis	16 483	0	16 483
Kokku eraldised	16 483	2 100	18 583
Lühiajalised	16 483	2 100	18 583

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2013 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

2012. aastal osakapitali Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks tühistas ainuosanik otsusega olemasoleva osa nimiväärtusega 2 556 eurot ning samaaegselt märkis uue osa nimiväärtusega 2 556 eurot ja ülekursiga 100 000 eurot.

13. jaanuaril 2012 ainuosaniku E.L.L. Kinnisvara AS otsusel sõlmiti ühinemisleping, mille järgi ühendas OÜ Kõltsu Mõis endaga emaettevõttele kuuluva tütarettevõtte OÜ Karulaugu Kinnisvara. Ühinemise tulemusena suurenes OÜ Kõltsu Mõis omakapital 2,9 miljonit eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2013 moodustas 1 947 433 eurot (31.12.2012: 2 267 258 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 538 472 eurot (31.12.2012: 1 791 134 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 408 961 eurot (31.12.2012: 476 124 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	60 500	57 302
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	60 500	57 302
Kokku müügitulu	60 500	57 302
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	60 500	57 302
Kokku müügitulu	60 500	57 302

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 938	15 846	
Transpordikulud	5 560	4 931	
Tööjõukulud	25 885	28 609	15
Amortisatsioonikulu	141 394	114 907	5,6
Muud	40 000	29 682	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	225 777	193 975	

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Reklaamikulud	2 170	2 483
Muud	344	0
Kokku turustuskulud	2 514	2 483

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	315	198
Muud	845	1 164
Audiitorteenused	4 100	2 952
Väikevahendid	476	5 055
Kokku üldhalduskulud	5 736	9 369

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	19 576	22 107
Sotsiaalmaksud	6 309	6 502
Kokku tööjõukulud	25 885	28 609
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	145 707	136 183	17
Kokku intressikulud	145 707	136 183	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 161 296	2 015 589

2013	Ostud
Emaettevõtja	145 707
2012	Ostud
Emaettevõtja	136 183

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.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid makstud ega soodustusi ei antud. Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid allahinnatud.

Ostudes on kajastatud emaettevõttelt saadud laenu intressid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2014

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	19.06.2014
VAHUR KASKA	Juhatuse liige	22.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kõltsu Mõis osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Kõltsu Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et sõltumatu hindamiseksperit ei ole pidanud võimalikuks anda ühest hinnangut ettevõttele kuuluva mõisakompleksi turuväärtuse osas. Hindamisega seotud asjaolude ülevaade on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 5. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	22.05.2014
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	23.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 267 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 825
Kokku	1 947 433
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 947 433
Kokku	1 947 433

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 267 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-319 825
Kokku	1 947 433
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 947 433
Kokku	1 947 433

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60500	100.00%	Jah

Sidevahendid

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