

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

küla: Vihula küla

vald: Haljala vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 45402

telefon: +372 6277875

faks: +372 6277871

e-posti aadress: kyili.karing@viahansa.com

veebilehe aadress: www.vihulamanor.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Mõisa täielik renoveerimine rahvusvaheliseks turismiobjektiks on ellu viidud etapiviisiliselt perioodil 2007-2016 ja tänaseks on mõisakompleks täies mahus renoveeritud. Vihula mõisa arendusprojekti kaasfinantseerijaks oli Euroopa Regionaalarengu Fond, toetusprojekti periood oli 2009-2012.

2018. majandusaastal tehti investeeringuid mõisakompleksi erinevatesse hoonetesse eesmärgiga suurendada haldamise efektiivsust ja tõsta üldist toote kvaliteeti, investeeringumahuks oli 203 tuhat eurot. Tänaseks on Vihula mõis välja arendatud unikaalseks rahvusvaheliseks turismiatraktsiooniks, mis pakub suures valikus kvaliteetseid ja mitmekesiseid teenuseid nii majutuvatele turistidele kui päevakülastajatele: 75 hotellituba, 4 restorani ja kohvikut, suur konverentsi – ja banketikeskus, öko-spa, siseujula, saunakompleks, mini-golf, spordiplats, matkarajad, loomafarm, suur tarbeaed ja lai valik erinevaid vaba aja veetmise võimalusi.

Investeeringumahuks 2018. aastal oli 203 116 eurot (2017 aastal 89 290 eurot).

Tänaseks on Vihula mõis välja arendatud unikaalseks rahvusvaheliseks turismiatraktsiooniks, mis pakub suures valikus kvaliteetseid ja mitmekesiseid teenuseid nii majutuvatele turistidele kui päevakülastajatele: 75 hotellituba, 4 restorani ja kohvikut, suur konverentsi – ja banketikeskus, öko-spa, siseujula, saunakompleks, mini-golf, spordiplats, matkarajad, loomafarm, suur tarbeaed ja lai valik erinevaid vaba aja veetmise võimalusi.

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

Ettevõtte äritegevust negatiivselt mõjutavaks teguriks on endisel turismi hooajalisus (suvine kõrghooaeg ja talvine madalhooaeg), mis mõjutab nii kogu mõisakompleksi ja hotelli täituvust kui ettevõtte renditulu.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte põhitegevuseks on renditulu teenimine. Müügitulu 2018. aastal oli 324 080 EUR (2017: 273 756 EUR).

Personal

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud (2017: 0). Ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Vihula Mõis OÜ põhieesmärgiks 2019. majandusaastal on suurematest töödest välja ehitada Villa Alexandria ning Saunakompleks ning väiksemahulistematest töödest remontida Villa Agartha ning ümberkujundada olemasolev kontoripind numbritubadeks. Plaanis on jätkata head koostööd operaatorfirmaga Vihula Manor Hospitality OÜ.

Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2018 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 33 239 EUR (31.12.2017 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 551 142 EUR).

Lühiajalistest kohustustest 76% moodustas laenukohustus seotud osapoollele. (2017:98 %)

Laenuandjal on olemas kinnitus valimisolekuks laenumaksete tasumiseks kokkulepitust erineva graafiku alusel.

Seega ei põhjusta Vihula Mõis OÜ juhtkonna hinnangul olukord märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Suhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu	324 080	273 756
Tulu kasv/langus	-18%	9%
Aruandeaasta kasum	79 096	41 901
Puhasrentaabilus	24%	15%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1	0
ROA	0,6%	0,32%
ROE	21%	14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100

Puhasrentaabilus(%)=aruandeaasta kasum /müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)=aruandeaasta kasum /varad kokku*100

ROE(%)=aruandeaasta kasum /omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 726	3 843	2
Nõuded ja ettemaksed	32 890	446 256	3
Kokku käibevarad	65 616	450 099	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 928 954	12 741 378	5
Materiaalsed põhivarad	0	5 146	6
Kokku põhivarad	12 928 954	12 746 524	
Kokku varad	12 994 570	13 196 623	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	75 000	949 190	7
Võlad ja ettemaksed	23 855	52 051	8
Kokku lühiajalised kohustised	98 855	1 001 241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 510 224	11 888 987	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 510 224	11 888 987	
Kokku kohustised	12 609 079	12 890 228	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	10
Ülekurss	255 007	255 007	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 192	6 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 096	41 901	
Kokku omakapital	385 491	306 395	
Kokku kohustised ja omakapital	12 994 570	13 196 623	

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 29.02.2019
 Allkiri/signature 
 BDO Eesti AS

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	324 080	273 756	11
Muud äritulud	251	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-45 946	-42 677	12
Muud ärikulud	-13 146	-2 552	
Ärikasum (kahjum)	265 239	228 527	
Intressikulud	-186 143	-186 626	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 096	41 901	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 096	41 901	

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 29.03.2019
Allkiri/signature K. Kaur
BDO Eesti AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on Vihula Mõis OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Raha

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

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, hooned koos sisustusega), 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.

Õiglase väärtuse meetod

Õiglase väärtuse meetodi kohaselt kajastatakse investeeringuobjekti pärast esmast arvelevõtmist õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Investeeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

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.

Allkirjastatud identitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 29.03.2019
Allkiri/signature [Signature]
BDO Eesti AS

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 115 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 akumuleeritud 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 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 115 EUR**Rendid**

Renditehingut käsitletakse 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel).

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel).

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 alates 01.01.2015 20/80 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

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 29.03.2019
Allkiri/signature [signature]
BDO Eesti AS

Vihula Mõis OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

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

Mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest.

Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	32 726	3 843
Kokku raha	32 726	3 843

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 452	30 452	14
Ostjatelt laekumata arved	30 452	30 452	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	84	84	4
Ettemaksed	2 354	2 354	
Tulevaste perioodide kulud	2 354	2 354	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 890	32 890	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	446 133	446 133	14
Ostjatelt laekumata arved	446 133	446 133	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	104	104	4
Ettemaksed	19	19	
Muud makstud ettemaksed	19	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	446 256	446 256	

Allkirjastatud identitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 23.03.2019
 Allkiri/signature *[Signature]*
 BDO Eesti AS

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	667	0	314
Intress	0	5	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 251	0	0
Ettemaksukonto jääk	84		104	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	84	1 923	104	314

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	12 581 705
Ostud ja parendused	89 290
Ümberliigitamised	70 383
31.12.2017	12 741 378
Ostud ja parendused	203 116
Müügid	-15 540
31.12.2018	12 928 954

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	323 880	273 756
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 873	11 341

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Vihula mõisakompleks Lääne-Virumaal, mis on renoveeritud järgides vastavatele ehitistele seatud nõudeid. Renoveerimine on teostatud viisil, et säilitada mõisakompleksi ajaloolist ilmet ja väärtust.

Vt lisa 6, 11.

Kasutusrendile antud vara bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2018 on 12 928 954 EUR (31.12.2017 seisuga 12 741 378 EUR).

Vihula Mõis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2017 seisuga 3 282 183 EUR) Luminor Bank AS kasuks.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust on hinnanud ettevõtte juhtkond.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul kaasatakse sõltumatu ekspert hindama Vihula mõisakompleksi peale kõigi investeeringute teostamist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 29.03.2019
 Allkiri/signature *[Signature]*
 BDO Eesti AS

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2016				
Soetusmaksumus	114 550	70 383	70 383	184 933
Akumuleeritud kulum	-114 550	0	0	-114 550
Jääkmaksumus	0	70 383	70 383	70 383
Ostud ja parendused	0	5 146	5 146	5 146
Ümberliigitamised	0	-70 383	-70 383	-70 383
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	-70 383	-70 383	-70 383
31.12.2017				
Soetusmaksumus	114 550	5 146	5 146	119 696
Akumuleeritud kulum	-114 550	0	0	-114 550
Jääkmaksumus	0	5 146	5 146	5 146
Ümberliigitamised	0	-5 146	-5 146	-5 146
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	-5 146	-5 146	-5 146
31.12.2018				
Soetusmaksumus	114 550	0	0	114 550
Akumuleeritud kulum	-114 550	0	0	-114 550
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 29.03.2019
 Allkiri/signature BDO Eesti AS
 BDO Eesti AS

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	12 585 224	75 000	1 294 000	11 216 224	1,5%	EUR	12.2064	14
Pikaajalised laenud kokku	12 585 224	75 000	1 294 000	11 216 224				
Laenukohustised kokku	12 585 224	75 000	1 294 000	11 216 224				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	11 938 177	49 190	1 294 500	10 594 487	1,5%	EUR	12.2064	14
Laen eraisikutest omani	900 000	900 000	0	0	0%	EUR	12.2017	14
Pikaajalised laenud kokku	12 838 177	949 190	1 294 500	10 594 487				
Laenukohustised kokku	12 838 177	949 190	1 294 500	10 594 487				

Laenukohustistel puudub tagatis.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 612	21 612	
Maksuvõlad	1 923	1 923	4
Muud võlad	320	320	
Muud viitvõlad	320	320	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 855	23 855	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 981	18 981	
Maksuvõlad	314	314	4
Muud võlad	32 756	32 756	
Intressivõlad	32 436	32 436	14
Muud viitvõlad	320	320	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 051	52 051	

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 29.03.2019
 Allkiri/signature [Signature]
 BDO Eesti AS

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	101 831	38 554
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	25 458	9 639
Kokku tingimuslikud kohustised	127 289	48 193

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	324 080	273 756	5,14
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	324 080	273 756	
Kokku müügitulu	324 080	273 756	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mõisakompleksi rendileandmine	323 880	273 756	5,14
Vara müük	200	0	
Kokku müügitulu	324 080	273 756	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Nõustamiskulud	-6 483	-6 671
Väheväärtuslik vara	-29 368	-21 899
Kindlustuskulud	-7 470	-7 919
Muud kulud	-2 625	-6 188
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-45 946	-42 677

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 29.03.2019
 Allkiri/signature *Kaarel*
 BDO Eesti AS

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-186 143	-186 626	14
Kokku intressikulud	-186 143	-186 626	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	12 585 224	0	11 970 613
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	900 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 452	456	446 133	600

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Via Hansa Eesti AS	0	1 118 968	-577 841	1,5%	EUR	12.2064

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Via Hansa Eesti AS	615 600	-810	1,65%	EUR	12.2064

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	521	323 880	1 465	273 756

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 29.03.2019
 Allkiri/signature *[Signature]*
 BDO Eesti AS

2018. aasta jooksul on arvestatud laenuintresse Via Hansa Eesti AS-le summas 186 143 EUR (2017: 186 626 EUR) ja tasutud intresse 220 807 EUR (2017: 260 000), tasumata intressi summa seisuga 31.12.2018 on 0 EUR (31.12.2017: 32 436 EUR).

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid arvestatud ei ole. (2017: tasusid arvestatud ei ole).

Saadud laenud emaeettevõttelt on kajastatud bilansikirjel Laenukohustused (Lisa 7). Real laenukohustised ei kajastu ainult emaeettevõttelt saadud laen vaid ka teistelt seotud osapooltest saadud laenud. Tulud kinnisvarainvesteeringu rentimisest seotud osapooltele on kajastatud kasumiaruande kirjel Müügitulu (lisa 11). Kulud teenuste ostudest seotud osapoolte vahel kajastatud kasumiaruande kirjel Mitmesugused tegevuskulud (lisa 12). Intressikohustised on kajastatud real võlad ja ettemaksed (lisa 8). Kulud emaeettevõttelt saadud laenu intressidest on kajastatud kasumiaruande kirjel Intressikulud (lisa 13).

Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2018 seisuga ületavad lühiajalised kohustised käibevarasid 33 239 EUR (31.12.2017 seisuga ületavad lühiajalised kohustised käibevarasid 551 142 EUR).

Lühiajalistest kohustistest 76% moodustas laenukohustis seotud osapooltele. (2017:98 %)

Laenuandjal on olemas kinnitus valmisolekuks laenumaksete tasumiseks kokkulepitust erineva graafiku alusel.

Seega ei põhjusta Vihula Mõis OÜ juhtkonna hinnangul olukord märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Kajastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 29.03.2019
Allkiri/signature BDO Eesti AS

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Hans-Henrik Kjølby

Juhatuse liige

29.03.2019

Külli Karing

Juhatuse liige

29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vihula Mõis osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Vihula Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse meetodil summas 12 928 954 eurot (seisuga 31. detsember 2017 summas 12 741 378 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 “Kinnisvarainvesteeringud” tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Ettevõtte juhtkond ei ole meile esitanud nimetatud kinnisvarainvesteeringu usaldusväärset õiglase väärtuse hindamist. Meie poolt kasutatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, millises summas on ülalkirjeldatud varade õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 erinev nende bilansilisest väärtusest ning millises summas ja millises perioodis oleks pidanud kajastama väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele oli eeltoodud asjaolu tõttu samuti modifitseeritud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei suutnud me kindlaks määrata, kas kinnisvarainvesteeringute osas on vajalikud mis tahes muudatused. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas tegevusaruandes kirjeldatud finantssuhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

BDO Eesti AS

Registry no. 10309827 VAT no. EE100081343 Activity licence  1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.



Betty Blös
Vandeauditiitori number 664

BDO Eesti AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn 11316

29. märts 2019

BDO Eesti AS
Registry no. 10309827 VAT no. EE100081343 Activity licence  1

BDO Eesti AS, Estonian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 096
Kokku	127 288

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	323880	99.94%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6277875
Faks	+372 6277871
E-posti aadress	kylli.karing@viahansa.com
Veebilehe aadress	www.vihulamanor.com