

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Kõltsu Mõis

registrikood: 10378260

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@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	14
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Turustuskulud	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

OÜ Kõltsu Mõis põhitegevuseks on Kõltsu mõisa üürimine mitmesugusteks üritusteks. Eesmärk on katta üürimisest saadava tuluga ettevõtte tegevuskulud. Ühtlasi on plaan mõisakompleksi edasi arendada, et pakkuda rohkem võimalusi erinevate ürituste läbiviimiseks.

2012. aastal oli ettevõtte üs töötaja. Ettevõtte juhatuse liikmetele 2012. aastal tasusid ei makstud.

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

Olulisemad finantssuhtarvud

	2012	2011
Lühiajalise võla kattekordaja	7,98	4,02
Võlakordaja	44%	103%
Omakapitali tulutase (ROE)		
Koguvara tulutase (ROA)		

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustused

Võlakordaja: Kohustused kokku / Koguaktivad

Omakapitali tulutase (ROE): Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital

Koguvara tulutase (ROA): Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	200 023	91 661	2
Nõuded ja ettemaksed	8 774	10 020	3
Kokku käibevara	208 797	101 681	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 324 469	3 764 498	5
Materiaalne põhivara	123 722	104 024	6
Kokku põhivara	4 448 191	3 868 522	
Kokku varad	4 656 988	3 970 203	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	9 666	25 297	8
Eraldised	16 483	0	
Kokku lühiajalised kohustused	26 149	25 297	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 015 588	4 054 459	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 015 588	4 054 459	
Kokku kohustused	2 041 737	4 079 756	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	345 181	220 000	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 551 232	-29 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-283 974	-303 363	
Kokku omakapital	2 615 251	-109 553	
Kokku kohustused ja omakapital	4 656 988	3 970 203	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	57 302	34 886	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-193 975	-153 486	11
Brutokasum (-kahjum)	-136 673	-118 600	
Turustuskulud	-2 483	-1 836	12
Üldhalduskulud	-9 369	-21 808	13
Muud äritulud	50	0	
Ärikasum (kahjum)	-148 475	-142 244	
Finantstulud ja -kulud	-135 499	-161 119	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-283 974	-303 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-283 974	-303 363	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-148 475	-142 244	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	114 907	96 581	5,6,11
Muud korrigeerimised	16 483	0	
Kokku korrigeerimised	131 390	96 581	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 245	316 637	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 632	-2 966 216	
Kokku rahavood äritegevusest	-31 472	-2 695 242	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-46 233	-97 214	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-648 343	-136 535	5
Laekunud intressid	693	309	15
Muud laekumised investeerimistegevusest	834 161	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	140 278	-233 440	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 113 350	
Saadud laenude tagasimaksed	-103 000	-1 370 825	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	102 556	220 319	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-444	2 962 844	
Kokku rahavood	108 362	34 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 661	57 499	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	108 362	34 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	200 023	91 661	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	2 237	256	-31 558	-26 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-303 363	-303 363
Emiteeritud osakapital	2 556	217 763	0	0	220 319
Muud muutused omakapitalis	-2 556	0	0	2 556	0
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

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 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kõltsu Mõis (endise nimega Luulik OÜ) 2012.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 alljärgnevates 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.

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

Nõuetena 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 maksetähtaegadest 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

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

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile 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. Muud hooldus- ja remondikulud 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 müügiootel 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 amortiseerimisühikute testidest. 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 tulumaksukuluna.

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 ettevõtetele 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse

intressitulu kassapõhiselt.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	200 023	91 661
Kokku raha	200 023	91 661

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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
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			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 787	2 787			
Ostjatelt laekumata arved	2 787	2 787			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 983	4 983			4
Muud nõuded	54	54			
Intressinõuded	2	2			
Viitlaekumised	52	52			
Ettemaksed	2 196	2 196			
Tulevaste perioodide kulud	2 196	2 196			
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 020	10 020			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 248	0	4 983	0
Üksikisiku tulumaks	0	470	0	273
Sotsiaalmaks	0	825	0	990
Kohustuslik kogumispension	0	50	0	15
Töötuskindlustusmaksed	0	140	0	84
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 248	1 485	4 983	1 362

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 000 869	2 636 689	3 637 558
Akumuleeritud kulum	0	-4 453	-4 453
Jääkmaksumus	1 000 869	2 632 236	3 633 105
Ostud ja parendused	570	135 965	136 535
Amortisatsioonikulu	0	-80 075	-80 075
Ümberklassifitseerimised	-3 715	78 648	74 933
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		648 343	648 343
Amortisatsioonikulu		-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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 302	34 886
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	79 068	56 905

2011. aastal on ümberliigitatud materiaalsest põhivarast antiikmööbel summas 74 933 eurot (lisa 6).

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 akumulieeritud kulumi võrra.

Juhtkonna hinnangul ei ole 2012. a. majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	87 936	10 860	10 860	98 796
Akumuleeritud kulum	-548	0	0	-548
Jääkmaksumus	87 388	10 860	10 860	98 248
Ostud ja parendused	97 214	0	0	97 214
Amortisatsioonikulu	-16 505	0	0	-16 505
Ümberklassifitseerimised	-64 073	-10 860	-10 860	-74 933
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	-64 073	-10 860	-10 860	-74 933
31.12.2011				
Soetusmaksumus	121 077	0	0	121 077
Akumuleeritud kulum	-17 053	0	0	-17 053
Jääkmaksumus	104 024	0	0	104 024
Ostud ja parendused	46 233	0	0	46 233
Amortisatsioonikulu	-26 535	0	0	-26 535
31.12.2012				
Soetusmaksumus	167 310	0	0	167 310
Akumuleeritud kulum	-43 588	0	0	-43 588
Jääkmaksumus	123 722	0	0	123 722

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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	16
Pikaajalised laenud kokku	2 015 588		2 015 588					
Laenukohustused kokku	2 015 588		2 015 588					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	4 054 459	0	4 054 459		7%	euro	31.12.2016	16
Pikaajalised laenud kokku	4 054 459	0	4 054 459					
Laenukohustused kokku	4 054 459	0	4 054 459					

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tagastamata intressid igakuiselt laenu põhisummale (lisa 16).

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 771	21 771			
Võlad töövõtjatele	2 164	2 164			
Maksuvõlad	1 362	1 362			4
Kokku võlad ja ettemaksed	25 297	25 297			

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2012 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud. Osakapitali Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks tühistas ainuosanik 2012. aastal otsusega olemasoleva osa nimiväärtusega 2 556 eurot ning samaaegselt märkis uue osa nimiväärtusega 2 556 eurot ja ülekursiga 100 000 eurot. Osakapitali Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks tühistas ainuosanik 04.10.2011 otsusega olemasoleva osa nimiväärtusega 2 556 eurot ning samaaegselt märkis uue osa nimiväärtusega 2 556 eurot ja ülekursiga 217 763 eurot. 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 tulemusena suurenes OÜ Kõltsu Mõis omakapital 2,9 miljonit eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 302	34 886
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 302	34 886
Kokku müügitulu	57 302	34 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	57 302	34 886
Kokku müügitulu	57 302	34 886

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	15 846	14 080	
Transpordikulud	4 931	1 692	
Tööjõukulud	28 609	8 729	14
Amortisatsioonikulu	114 907	96 581	5,6
Muud	29 682	32 404	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	193 975	153 486	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Reklaamikulud	2 483	1 836
Kokku turustuskulud	2 483	1 836

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	198	2 630
Muud	1 164	1 141
Auditorteenused	2 952	1 100
Raamatupidamisteenus	0	896
Väikevahendid	5 055	16 041
Kokku üldhalduskulud	9 369	21 808

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	22 107	6 665
Sotsiaalmaksud	6 502	2 064
Kokku tööjõukulud	28 609	8 729
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	684	309
Muud intressitulud	684	309
Intressikulud	-136 183	-161 428
Intressikulu laenudelt	-136 183	-161 428
Kokku finantstulud ja -kulud	-135 499	-161 119

Intressikuludes on kajastatud emaettevõttelt saadud laenu intresse (lisa 16).

Lisa 16 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

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 015 589	4 054 459

2012	Ostud
Emaettevõtja	136 183
2011	Ostud
Emaettevõtja	161 428

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 tütaretevõtted);
- 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 intresse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2013

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	10.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kõltsu Mõis osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Kõltsu Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 2012 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

10. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	10.05.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	10.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 551 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-283 974
Kokku	2 267 258
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 267 258
Kokku	2 267 258

Aruandeaasta kahjum liita eelmiste perioodide jaotama kasumile, dividende mitte maksta.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 551 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-283 974
Kokku	2 267 258
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 267 258
Kokku	2 267 258

Aruandeaasta kahjum liita eelmiste perioodide jaotama kasumile, dividende mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57302	100.00%	Jah

Sidevahendid

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