

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

küla: Vihula küla

vald: Vihula vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthumber: 45402

telefon: +372 6277875

faks: +372 6277871

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

veebilehe aadress: www.vihulamanor.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Sihtfinantseerimine	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18

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 peoteenuseid, spa-teenuseid ning laia valikut erinevaid aktiivseid tegevusi.

Mõisa täielik renoveerimine rahvusvaheliseks turismiobjektiks on ellu viidud etapiviisiliselt perioodil 2007-2014 ja tänaseks on mõisakompleks peaaegu täies mahus renoveeritud. Vihula mõisa arendusprojekti kaasfinantseerijaks oli Euroopa Regionaalarengu Fond, toetusprojekti periood oli 2009-2012.

2013. majandusaastal viidi ellu mõisakompleksi arenduse kuues renoveerimisetapp, mille käigus tehti juuredehitus ajaloolisele viinavabriku hoonele, kuhu lisandus hotellitubasid; samuti ehitati välja mõisa personali majutusruumid eraldi hoones. Töötajatele kvaliteetsete majutusvõimaluste loomine omab suurt tähtsust, et maapiirkonnas paiknevas rahvusvahelise tasemega majutus- ja puhkekeskusesse kvaliteetset tööjõudu saada ja seeläbi paremat teenust pakkudes paremaid majandustulemusi saavutada. Investeeringumahuks 2013. aastal oli 1,23 miljonit 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 operaatorleping Vihula Manor Hospitality OÜ-ga.

Aasta 2013 tegevuskeskkonna kohta võib öelda, et kogu maailma mõistes oli võrdlemisi hea turismiaasta, näiteks Euroopasse tehtavate reiside arv kasvas 5%, Eestisse saabunud ööbivate välituristide arv kasvas 3,6%, mis viis Eestit külastanud välituristide arvu rekordilisele tasemele.

Samas ettevõtte äritegevust negatiivselt mõjutavaks teguriks on endiselt 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 2013. aastal oli 313 896 EUR (2012: 401 550 EUR).

Personal

Ettevõttes töötajaid ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Vihula Mõis OÜ põhieesmärgiks 2014. majandusaastal on viia ellu viimased arendusprojekti osad: lõpetada uute hotellitubade siseviimistlus- ja sisustustööd, samuti täiendada haljastus- ja infrastruktuuriprojektid, mis seovad kogu mõisakompleksi kõik osas ühtseks tervikuks. Plaanis on jätkata head koostööd operaatorfirmaga Vihula Manor Hospitality OÜ.

Peamised suhtarvud:

	2013	2012
Müügitulu	313 896	401 550
Tulu kasv/langus	-22%	69%
Aruandeaasta kasum	61 735	16 554
Puhasrentaablus	20%	4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1	2
ROA	0,52%	0,15%
ROE	34%	14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2013-müügitulu 2012)/müügitulu 2012*100

Puhasrentaablus(%)=aruandeaasta kasum (aruandeaasta kahjum)/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

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

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



Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 643	5 801	2
Nõuded ja ettemaksed	363 864	1 000 793	3
Kokku käibevara	390 507	1 006 594	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 452 533	10 226 139	5
Materiaalne põhivara	38 733	51 500	6
Kokku põhivara	11 491 266	10 277 639	
Kokku varad	11 881 773	11 284 233	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	200 000	367 800	8
Võlad ja ettemaksed	65 671	157 553	9
Kokku lühiajalised kohustused	265 671	525 353	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 435 019	10 639 532	8
Kokku pikaajalised kohustused	11 435 019	10 639 532	
Kokku kohustused	11 700 690	11 164 885	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	11
Ülekurs	255 007	255 007	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-138 855	-155 409	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 735	16 554	
Kokku omakapital	181 083	119 348	
Kokku kohustused ja omakapital	11 881 773	11 284 233	

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date ...11.05.2014...
 Allkiri/signature *[Signature]*
 BDO Eesti AS

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	313 896	401 550	12
Muud äritulud	165	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-42 350	-51 888	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 772	-28 145	6
Muud ärikulud	-1 501	-213	
Kokku ärikasum (-kahjum)	246 438	321 304	
Intressikulud	-184 706	-304 750	
Muud finantstulud ja -kulud	3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 735	16 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 735	16 554	



Allkirjastatud identitiseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature 
 BDO Eesti AS

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	246 438	321 304	
Korrigeerimised		*	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 772	28 145	6
Muud korrigeerimised	4 989	0	6
Kokku korrigeerimised	28 761	28 145	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	48 791	3 498	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-91 881	-26 070	
Laekunud intressid	3	7	
Makstud intressid	-184 706	-171 659	
Kokku rahavood äritegevusest	47 406	155 225	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-15 995	-19 619	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 226 393	-1 431 729	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 242 388	-1 451 348	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 426 852	1 390 060	15
Saadud laenude tagasimaksed	-799 165	-144 401	15
Laekumised sihtfinantseerimisest	587 910	35 864	10
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	227	-167	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 215 824	1 281 356	
Kokku rahavood	20 842	-14 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 801	20 568	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 842	-14 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 643	5 801	2

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature *Vello*
 BDO Eesti AS

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3 196	255 007	-155 409	102 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	16 554	16 554
31.12.2012	3 196	255 007	-138 855	119 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	61 735	61 735
31.12.2013	3 196	255 007	-77 120	181 083

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature 
 BDO Eesti AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vihula Mõis OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01.01.2013 hakkasid Eestis kehtima muudetud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid (RTJ'id). Muudetud RTJ'id ei toonud kaasa Vihula Mõis OÜ raamatupidamises olulisi arvestuspõhimõtete muudatusi.

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. Ettevõtte ei ole kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 19.05.2014
Altkiri/signature Vihula Mõis
BDO Eesti AS

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 ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 115 EUR (2012: 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 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 115 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Other machinery and equipment	3-5 years
Other fixed assets and IT equipment	3-5 years

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).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 19.05.2014
Allkiri/signature 
BDO Eesti AS

Sihtfinantseerimine

Ettevõtte on lähtunud sihtfinantseerimise kajastamisel netomeetodist.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

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 dividendide maksumääraga 21/79 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

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	0	254
Arvelduskontod	26 643	5 547
Kokku raha	26 643	5 801

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	343 644	343 644	0	0	15
Ostjatelt laekumata arved	343 644	343 644	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 206	20 206	0	0	4
Ettemaksed	14	14	0	0	
Muud makstud ettemaksed	14	14	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	363 864	363 864			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	401 700	401 700	0	0	15
Ostjatelt laekumata arved	401 700	401 700	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 955	10 955	0	0	4
Muud nõuded	588 138	588 138	0	0	10
Viitlaekumised	588 138	588 138	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000 793	1 000 793	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	20 206	10 951
Intress	0	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 206	10 955

Vt lisa 3

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	9 363 501
Ostud ja parendused	862 638
31.12.2012	10 226 139
Ostud ja parendused	1 226 394
31.12.2013	11 452 533

Allkirjastatud identitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature *Vihula*
 BDO Eesti AS

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	313 896	401 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 871	5 985

Kinnisvarainvesteeringute väärtuses seisuga 31.12.2013 on kajastatud lõpetamata ehitus summas 105 000 EUR (31.12.2012 seisuga 60 000 EUR eest).

2014 aasta planeeritav renditulu on 309 504 EUR.

Kasutusrendile antava vara bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2013 on 11 491 266 EUR (31.12.2012 seisuga 10 277 639 EUR).

Vihula Mõis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2012 seisuga 3 282 183 EUR). 2012. aastal on ettevõtte muutnud kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteid perioodi 2010-2011 kohta ning on teinud varade ümberklassifitseerimise. Ettevõtte kasutab kõiki ümberklassifitseeritud varasid ainult väljarentimiseks hotellioperaatorile koos hotellikompleksiga ning muul otstarbel neid ei kasutata.



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 19.05.2014
Allkiri/signature [signature]
BDO Eesti AS

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2011				
Soetusmaksumus	96 732	4 259	4 259	100 991
Akumuleeritud kulum	-42 054	0	0	-42 054
Jääkmaksumus	54 678	4 259	4 259	58 937
Ostud ja parendused	19 619	0	0	19 619
Amortisatsioonikulu	-27 056	0	0	-27 056
Ümberklassifitseerimised	276	-276	-276	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	276	-276	-276	0
31.12.2012				
Soetusmaksumus	116 627	3 983	3 983	120 610
Akumuleeritud kulum	-69 110	0	0	-69 110
Jääkmaksumus	47 517	3 983	3 983	51 500
Ostud ja parendused	19 977	0	0	19 977
Amortisatsioonikulu	-23 772	0	0	-23 772
Ümberklassifitseerimised	0	-3 983	-3 983	-3 983
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	-3 983	-3 983	-3 983
Muud muutused	-4 989	0	0	-4 989
31.12.2013				
Soetusmaksumus	131 964	0	0	131 964
Akumuleeritud kulum	-93 231	0	0	-93 231
Jääkmaksumus	38 733	0	0	38 733

Muud muutused 2013. aastal summas 4 989 EUR on põhivara mahakandmise ja amortisatsiooni korrigeerimise tulemus.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature Vihula
 BDO Eesti AS

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	10 977	10 977
Akumuleeritud kulum	-9 888	-9 888
Jääkmaksumus	1 089	1 089
Amortisatsioonikulu	-1 089	-1 089
31.12.2012		
Soetusmaksumus	10 977	10 977
Akumuleeritud kulum	-10 977	-10 977
Jääkmaksumus	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2013		
Soetusmaksumus	10 977	10 977
Akumuleeritud kulum	-10 977	-10 977
Jääkmaksumus	0	0

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature [signature]
 BDO Eesti AS

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaeetevõttelt	10 219 701	200 000	1 300 000	8 719 701	1,847%	EUR	12.2038
Laen eraisikutest omani	1 415 318	0	1 415 318	0	0%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	11 635 019	200 000	2 715 318	8 719 701			
Laenukohustused kokku	11 635 019	200 000	2 715 318	8 719 701			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikutest omanike	225 000	225 000			1,5%	EUR	03.2013
Lühiajalised laenud kokku	225 000	225 000					
Pikaajalised laenud							
Laen emaeetevõttelt	9 367 014	142 800	754 400	8 469 814	1,847%	EUR	12.2038
Laen eraisikutest omanikelt	1 415 318	0	1 415 318	0	0%	EUR	2014-2016
Pikaajalised laenud kokku	10 782 332	142 800	2 169 718	8 469 814			
Laenukohustused kokku	11 007 332	367 800	2 169 718	8 469 814			

Laenukohustustel puudub tagatis.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	65 351	65 351	0	0
Muud võlad	320	320	0	0
Intressivõlad	0	0	0	0
Muud viitvõlad	320	320	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	65 671	65 671	0	0
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	24 455	24 455	0	0
Muud võlad	133 098	133 098	0	0
Intressivõlad	133 098	133 098	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	157 553	157 553	0	0

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature *Vihula*
 BDO Eesti AS

Lisa 10 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad neto soetusmaksumuses

	2013		2012	
	Saadud	Tagastatud	Saadud	Tagastatud
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks				
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	587 910	0	35 864	167
Kokku sihtfinantseerimine	587 910	0	35 864	167

Ettevõtte esitas taotluse "Vihula Möisa arendamise rahvusvaheliseks turismiattraksiooniks", mis vastavalt Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse otsusele 29.12.2009 otsustati rahuldada täis mahu.

Projekti kogumaksumus on 6 444 440 EUR.

Projekti abikõlblikkuse periood oli 20.02.2009-29.04.2012.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara va kinnisvarainvesteeringuna kajastatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Vastvalt EASI otsusele 12.07.2013 otsustati jätkata projekti lõpparuande menetlemist ning otsustati toetuse viimane osa välja maksta.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2013 ei ole ettevõtte osakapitali eurodesse ümber konverteeritud.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	313 896	401 550	5,15
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	313 896	401 550	
Kokku müügitulu	313 896	401 550	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mõisakompleksi rendileandmine	313 896	401 550	5,15
Kokku müügitulu	313 896	401 550	

Alikirjastatud identifitseerimiseks
 attialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature *[signature]*
 BDO EESTI AS

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Nõustamis- ja kindlustuskulud	26 863	21 424
Avamiseelsed kulud	2 646	2 882
Väheväärtuslik vara	2 823	17 968
Muud kulud	7 691	7 453
Auditeerimiskulud	2 327	2 161
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 350	51 888

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 15 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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	10 219 701	0	9 491 787
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 415 318	0	1 417 734
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	343 644	0	401 700	233 325

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 496	313 896

Allkirjastatud identitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date19.05.2014.....
 Allkiri/signatureVello.....
 BDO Eesti AS

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 091	401 550

2013. aasta jooksul on arvestatud laenuintresse Via Hansa Eesti AS-le summas 184 144 EUR (2012: 296 432 EUR) ja tasutud intresse 308 916 EUR, tasumata intressi summa seisuga 31.12.2013 on 0 EUR (31.12.2012: 124 773 EUR). 2013. aasta jooksul on arvestatud laenuintresse O.Kjolbyle summas 563 EUR (2012: 8 325 EUR).

2013. aasta jooksul on saadud laenu tegevjuhtkonna liikmelt summas 0 EUR (2012: 400 000 EUR), O.Kjolbyle on laenu tagasi makstud 225 000 EUR. Via Hansa Eesti AS-lt on saadud laenu summas 1 426 852 EUR (2012: 990 060 EUR) ning tagasi makstud summas 574 165 EUR (2012: 144 401 EUR).

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid arvestatud ei ole.

2013. aasta jooksul on Vihula Manor Hospitality OÜ-le esitatud rendiarveid summas 313 896 EUR (2012: 401 550 EUR), (Lisa 12) ja kommunaalteenuste vahendusarveid summas 133 529 EUR (2012: 103 856 EUR).

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 19.05.2014
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2014

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Hans-Henrik Kjølby	Juhatuse liige	<u>19.05.2014</u>
Külli Karing	Juhatuse liige	<u>19.05.2014</u>

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vihula Mõis OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Vihula Mõis OÜ bilansis seisuga 31.12.2013 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 11 452 533 eurot ning seisuga 31.12.2012 summas 10 226 139 eurot. Vastavalt rakendatavatele arvestuspõhimõtetele kajastatakse kinnisvarainvesteeringud bilansis õiglasel väärtuses. Ettevõtte ei ole hinnanud kinnisvarainvesteeringute väärtust 31.12.2013 ega 31.12.2012 seisuga ning seetõttu me ei avalda arvamust kinnisvarainvesteeringute väärtuse õigsuse kohta seisuga 31.12.2013 ega 31.12.2012.

Vihula Mõis OÜ bilansis seisuga 31.12.2013 on kajastatud nõuded ja ettemaksed summas 343 644 eurot. Meie ei ole esitanud piisavat tõendusmaterjali selle osas, et nõue on täies ulatuses laekuv 12 kuu jooksul arvestatuna bilansipäevast, mistõttu me ei avalda arvamust vastavate nõuete klassifitseerimise osas lühi- ja pikaajaliseks.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Vihula Mõis OÜ



finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Trunin'.

Jekaterina Trunin
Vandeaudiitor nr 608
BDO Eesti AS
Tegevusluba nr 1
Uus-Sadama 21, Tallinn 10120
19.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-138 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 735
Kokku	-77 120

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	313896	100.00%	Jah

Sidevahendid

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