

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Kõltsu Mõis

registrikood: 10378260

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 141

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Eraldised	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2014. aastal ja 2013. aastal oli ettevõttel üks töötaja. Ettevõtte juhatuse liikmetele 2014. aastal tasusid ei makstud.

Olulisemad finantsuhtarvud

	2014	2013
Lühiajalise võla kattekordaja	4,33	5,06
Võlakordaja	55%	48%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustused

Võlakordaja: Kohustused kokku / Koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 807	144 718	2
Nõuded ja ettemaksed	8 096	4 675	3
Kokku käibevara	17 903	149 393	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 249 634	4 236 724	5
Materiaalne põhivara	72 540	100 149	6
Kokku põhivara	4 322 174	4 336 873	
Kokku varad	4 340 077	4 486 266	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 822	10 961	8
Eraldised	19 525	18 583	9
Kokku lühiajalised kohustused	41 347	29 544	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 327 769	2 161 296	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 327 769	2 161 296	
Kokku kohustused	2 369 116	2 190 840	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	345 181	345 181	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 947 433	2 267 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 465	-319 825	
Kokku omakapital	1 970 961	2 295 426	
Kokku kohustused ja omakapital	4 340 077	4 486 266	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	79 965	60 500	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-239 967	-225 777	12
Brutokasum (-kahjum)	-160 002	-165 277	
Turustuskulud	-2 452	-2 514	
Üldhalduskulud	-5 595	-5 736	
Muud ärikulud	0	-740	
Ärikasum (kahjum)	-168 049	-174 267	
Intressikulud	-156 473	-145 707	14
Muud finantstulud ja -kulud	57	149	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-324 465	-319 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 465	-319 825	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-168 049	-174 267	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	146 221	141 394	5,6
Muud korrigeerimised	943	2 100	9
Kokku korrigeerimised	147 164	143 494	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 422	4 099	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 861	1 296	8
Kokku rahavood äritegevusest	-13 446	-25 378	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 121	-3 978	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-128 401	-26 098	5
Laekunud intressid	57	149	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-131 465	-29 927	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 000	0	
Kokku rahavood	-134 911	-55 305	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	144 718	200 023	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134 911	-55 305	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 807	144 718	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	345 181	256	2 267 258	2 615 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-319 825	-319 825
31.12.2013	2 556	345 181	256	1 947 433	2 295 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-324 465	-324 465
31.12.2014	2 556	345 181	256	1 622 968	1 970 961

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kõltu Mõis (endise nimega Luulik OÜ) 2014.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 Kõltu Mõis endaga emaettevõttele kuuluva tütarettevõtte OÜ Karulaugu Kinnisvara.

Finantsvarad

Ettevõtte 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 akumuleeritud 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 tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses

kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu 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. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa ja antiikmööbel) ei amortiseerita.

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

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

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

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	9 807	144 718
Kokku raha	9 807	144 718

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	553	553	
Ostjatelt laekumata arved	553	553	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 235	2 235	4
Ettemaksed	5 308	5 308	
Tulevaste perioodide kulud	2 772	2 772	
Muud makstud ettemaksed	2 536	2 536	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 096	8 096	

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 235	0	1 382	0
Üksikisiku tulumaks	0	706	0	445
Sotsiaalmaks	0	1 749	0	1 108
Kohustuslik kogumispension	0	126	0	46
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	81
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 235	2 654	1 382	1 680

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	997 724	3 499 645	4 497 369
Akumuleeritud kulum	0	-172 900	-172 900
Jääkmaksumus	997 724	3 326 745	4 324 469
Ostud ja parendused	0	26 098	26 098
Amortisatsioonikulu	0	-113 843	-113 843
31.12.2013			
Soetusmaksumus	997 724	3 525 743	4 523 467
Akumuleeritud kulum	0	-286 743	-286 743
Jääkmaksumus	997 724	3 239 000	4 236 724
Ostud ja parendused	0	128 401	128 401
Amortisatsioonikulu	0	-115 491	-115 491
31.12.2014			
Soetusmaksumus	997 724	3 654 144	4 651 868
Akumuleeritud kulum	0	-402 234	-402 234
Jääkmaksumus	997 724	3 251 910	4 249 634

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	67 054	60 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	80 845	79 016

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 juhatuse seisukohal, et puuduvad objektiivsed märgid vara väärtuse langusest ja on põhjendatud mõisakompleksi kajastus soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumiga võrra.

Juhtkonna hinnangul ei ole 2014. a. majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	167 310	167 310
Akumuleeritud kulum	-43 588	-43 588
Jääkmaksumus	123 722	123 722
Ostud ja parendused	3 978	3 978
Amortisatsioonikulu	-27 551	-27 551
31.12.2013		
Soetusmaksumus	171 288	171 288
Akumuleeritud kulum	-71 139	-71 139
Jääkmaksumus	100 149	100 149
Ostud ja parendused	3 121	3 121
Amortisatsioonikulu	-30 730	-30 730
31.12.2014		
Soetusmaksumus	174 409	174 409
Akumuleeritud kulum	-101 869	-101 869
Jääkmaksumus	72 540	72 540

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	2 327 769	0	2 327 769		7% aastas	euro	31.12.2016	15
Pikaajalised laenud kokku	2 327 769	0	2 327 769					
Laenukohustused kokku	2 327 769	0	2 327 769					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	2 161 296	0	2 161 296		7% aastas	euro	31.12.2016	15
Pikaajalised laenud kokku	2 161 296	0	2 161 296					
Laenukohustused kokku	2 161 296	0	2 161 296					

Emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tagastamata intressid igakuiselt laenu põhisummale, vt. lisa 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 068	12 068	
Võlad töövõtjatele	1 650	1 650	
Maksuvõlad	2 654	2 654	4
Saadud ettemaksed	5 450	5 450	
Muud saadud ettemaksed	5 450	5 450	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 822	21 822	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 081	7 081	
Võlad töövõtjatele	1 000	1 000	
Maksuvõlad	1 680	1 680	4
Saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Muud saadud ettemaksed	1 200	1 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 961	10 961	

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Eraldis auditeerimise kulude katteks	0	2 100	0	2 100
Ehituse garantiikohustuse eraldis	16 483	0	0	16 483
Kokku eraldised	16 483	2 100	0	18 583
Lühiajalised	16 483	2 100	0	18 583
	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Eraldis auditeerimise kulude katteks	2 100	2 110	-2 100	2 110
Ehituse garantiikohustuse eraldis	16 483	932	0	17 415
Kokku eraldised	18 583	3 042	-2 100	19 525
Lühiajalised	18 583	3 042	-2 100	19 525

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2014 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2014 moodustas 1 622 958 eurot (31.12.2013: 1 947 433 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 298 366 eurot (31.12.2013: 1 538 472 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 324 592 eurot (31.12.2013: 408 961 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 965	60 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 965	60 500
Kokku müügitulu	79 965	60 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	79 965	60 500
Kokku müügitulu	79 965	60 500

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 256	12 938	
Transpordikulud	4 996	5 560	
Kulud eraldiste moodustamiseks	3 042	0	
Tööjõukulud	29 212	25 885	13
Amortisatsioonikulu	146 221	141 394	5,6
Muud	44 240	40 000	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	239 967	225 777	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	21 800	19 576
Sotsiaalmaksud	7 412	6 309
Kokku tööjõukulud	29 212	25 885
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	156 473	145 707	15
Kokku intressikulud	156 473	145 707	

Lisa 15 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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 327 769	2 161 296

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	156 473	800	10 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 403	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 800	0
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	145 707	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 400	0

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 tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ostudes on kajastatud emaettevõttelt saadud laenu intressid.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid allahinnatud.

Lisa 16 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2014 ületasid ettevõtte lühiajalise kohustused käibevara 23 444 euro võrra.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna kinnitusel ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2015. aastal.

Emaettevõttega on sõlmitud laenuleping limiidiga 4,2 miljonit eurot, mis on ettevõtte juhtkonna hinnangul piisav katmaks kõik lühiajalised kohustused 2015. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2015

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	08.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kõltsu Mõis osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Kõltsu Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 2014 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

8. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	08.05.2015
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	08.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 947 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 465
Kokku	1 622 968
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 622 968
Kokku	1 622 968

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 947 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-324 465
Kokku	1 622 968
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 622 968
Kokku	1 622 968

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	79965	100.00%	Jah

Sidevahendid

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