

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

küla: Vihula küla

vald: Vihula vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihnumber: 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	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Laenukohustused	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Intressikulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20



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 2007-2015 ja tänaseks on mõisakompleks täies mahus renoveeritud. Vihula mõisa arendusprojekti kaasfinantseerijaks oli Euroopa Regionaalarengu Fond, toetusprojekti periood oli 2009-2012.

2015. majandusaastal viidi ellu mõisakompleksi arenduse kaheksas arendusetapp, mille käigus viidi ellu mitmeid haljastus- ja infrastruktuuriprojekte, mis seovad suure mõisakompleksi kõik osad ühtseks tervikuks ning tehti väiksemaid investeeringuid mõisakompleksi erinevatesse hoonetesse, mis lisavad hoonetele ja tootele juurde funktsionaalsust ja atraktiivsust. Investeeringumahuks 2015. aastal oli 468 279 eurot (2014 aastal 513 259 eurot).

Tänaseks on Vihula mõis välja arendatud unikaalseks rahvusvaheliseks turismiattraksiooniks, 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 2015 tegevuskeskkonna kohta võib öelda, et kogu maailma mõistes oli võrdlemisi hea turismiaasta, Euroopasse tehtavate reiside arv kasvas 4%, samas Eestisse saabunud ööbivate välituristide arv langes 3%, mis oli esimene langus pärast viis aastat järjestikust kasvu. Eelkõige vähenes sissetulev turism lähiturgudelt: Venemaalt ja Soomest, mis oli oluliseks mõjuriks hotellisektoris tervikuna.

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 2015. aastal oli 269 064 EUR (2014: 310 744 EUR).

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttes 1 töötaja (2014: 0). Ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Vihula Mõis OÜ põhieesmärgiks 2016. majandusaastal on teha väiksemamahulisi investeeringuid mõisakompleksi hotelli ja restoranide kvaliteedi parendamiseks. Plaanis on jätkata head koostööd operaatorfirmaga Vihula Manor Hospitality OÜ.

Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2015 seisuga ei ületa ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid (2014: lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 144 876 EUR). Lühiajalistest kohustustest 85% moodustas laenukohustus ematettevõttele Via Hansa Eesti AS.

Aruande aastal on ettevõtte äritegevuse rahavood ning tulud vähenenud.

Sõltumata eelpool toodud faktidest on laenuandja kinnitusele olemas valmisolek laenumaksete tasumiseks kokkulepitust erineva graafiku alusel. Seega ei põhjusta Vihula Mõis OÜ juhtkonna hinnangul olukord märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Suhtarvud:

	2015	2014
Müügitulu	269 064	310 744
Tulu kasv/langus	-13%	-1%
Aruandeaasta kasum	27 930	52 237
Puhasrentaabilus	10%	17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3	1
ROA	0,22%	0,43%
ROE	11%	22%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2015-müügitulu 2014)/müügitulu 2014*100

Puhasrentaabilus(%)=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



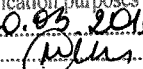
Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 821	24 704	2
Nõuded ja ettemaksed	401 195	298 655	3
Kokku käibevara	412 016	323 359	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 310 237	11 841 963	5
Materiaalne põhivara	23 803	36 243	6
Kokku põhivara	12 334 040	11 878 206	
Kokku varad	12 746 056	12 201 565	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	50 000	400 000	7
Võlad ja ettemaksed	98 348	68 235	8
Kokku lühiajalised kohustused	148 348	468 235	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 336 458	11 500 010	7
Kokku pikaajalised kohustused	12 336 458	11 500 010	
Kokku kohustused	12 484 806	11 968 245	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	10
Ülekurss	255 007	255 007	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 883	-77 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 930	52 237	
Kokku omakapital	261 250	233 320	
Kokku kohustused ja omakapital	12 746 056	12 201 565	



Altkirjastatud identiteetseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature 
 BDO Eestis AS

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	269 064	310 744	11
Muud äritulud	0	3 230	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 240	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 519	-49 077	12
Tööjõukulud	-5 941	0	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-21 319	6
Muud ärikulud	-1 184	-1 407	
Kokku ärikasum (-kahjum)	212 420	240 931	
Intressikulud	-184 491	-188 701	14
Muud finantstulud ja -kulud	1	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 930	52 237	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 930	52 237	



Alkiri/initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	212 420	240 931	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	21 319	6
Kokku korrigeerimised	0	21 319	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-102 540	65 210	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	434	-35 916	
Laekunud intressid	1	6	
Makstud intressid	-185 000	-150 221	15
Kokku rahavood äritegevusest	-74 685	141 329	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-20 005	-73 654	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-405 641	-334 605	5,6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-425 646	-408 259	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	527 248	449 212	15
Saadud laenude tagasimaksed	-40 800	-184 221	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	486 448	264 991	
Kokku rahavood	-13 883	-1 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 704	26 643	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 883	-1 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 821	24 704	2



Allkirjastatud identimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature [Signature]
 BDO Eesti AS

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2013	3 196	255 007	-77 120	181 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	52 237	52 237
31.12.2014	3 196	255 007	-24 883	233 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	27 930	27 930
31.12.2015	3 196	255 007	3 047	261 250

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.



Altkirjastatud identumiseks
 initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature [Signature]
 BDO Eesti AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vihula Mõis OÜ 2015. 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 raamatupidamiseseaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Vihula Mõis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned koos sisustusega), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse meetod

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

Ettevõtte ei ole kasutanud välisekspertide hinnanguid kinnisvarainvesteeringu hindamisel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 30.03.2016
Altkiri/signature [Signature]
BDO Eesti AS

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 115 EUR**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

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 maksamisele 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.

Tulud

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

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

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, alates 01.01.2015 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide

Altkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 30.03.2016
Altkiri/signature
BDO Eesti AS

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 Möis 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	10 821	24 704
Kokku raha	10 821	24 704



Altkirjastatud identitiseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 30.03.2016
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	385 074	385 074	15
Ostjatelt laekumata arved	385 074	385 074	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 725	9 725	4
Ettemaksed	6 396	6 396	
Tulevaste perioodide kulud	6 382	6 382	
Muud makstud ettemaksed	14	14	
Kokku nõuded ja ettemaksed	401 195	401 195	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	292 188	292 188	15
Ostjatelt laekumata arved	292 188	292 188	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 413	6 413	4
Ettemaksed	54	54	
Muud makstud ettemaksed	54	54	
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 655	298 655	

Ostjate tasumata arved seisuga 31.12.2015 summas 385 074 (31.12.2014 292 188 EUR), millest üle tähtaja arvete summa 356 579 EUR (31.12.2014 260 092 EUR).

Nõuete laekumine sõltub hotellituru üldistest arengutest Eestis. Juhtkonna hinnangul on nõuete laekumine 12 kuu jooksul tõenäoline.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9 725	0	6 413	0
Üksikisiku tulumaks	0	212	0	0
Sotsiaalmaks	0	366	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	33	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	157	0	148
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 725	795	6 413	148



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

VT lisa 3,8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	11 452 533
Ostud ja parendused	334 605
Ümberklassifitseerimised	54 825
31.12.2014	11 841 963
Ostud ja parendused	468 274
31.12.2015	12 310 237

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	269 064	310 744
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 586	23 625

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

Vt lisa 6,11.

Kasutusrendile antud vara bilansiline jääkmaksumus seisuga 31.12.2015 on 12 310 237 EUR (31.12.2014 seisuga 11 841 963 EUR).

Vihula Möis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2014 seisuga 3 282 183 EUR) Nordea Bank AB Eesti filiaali kasuks.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust on hinnanud ettevõtte juhtkond.

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



Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Lisa 6 Materiaalne põhivara

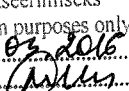
(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	37 411	36 243	36 243	73 654
Amortisatsioonikulu	-21 319	0	0	-21 319
Ümberklassifitseerimised	-54 825	0	0	-54 825
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-54 825	0	0	-54 825
31.12.2014				
Soetusmaksumus	114 550	36 243	36 243	150 793
Akumuleeritud kulum	-114 550	0	0	-114 550
Jääkmaksumus	0	36 243	36 243	36 243
Ostud ja parendused	0	20 005	20 005	20 005
Ümberklassifitseerimised	0	-32 445	-32 445	-32 445
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	-32 445	-32 445	-32 445
31.12.2015				
Soetusmaksumus	114 550	23 803	23 803	138 353
Akumuleeritud kulum	-114 550	0	0	-114 550
Jääkmaksumus	0	23 803	23 803	23 803

2014 aastal on materiaalne põhivara ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks.

Vt lisa 5.



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature 
 BDO Eesti AS

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	10 971 140	50 000	1 600 000	9 321 140	1,734%	EUR	12.2038	15
Laen eraisikutest omani	1 415 318	0	1 415 318	0	0%	EUR	2017	15
Pikaajalised laenud kokku	12 386 458	50 000	3 015 318	9 321 140				
Laenukohustused kokku	12 386 458	50 000	3 015 318	9 321 140				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	10 484 692	400 000	1 500 000	8 584 692	1,847%	EUR	12.2038	15
Laen eraisikutest omani	1 415 318	0	1 415 318	0	0%	EUR	2016	15
Pikaajalised laenud kokku	11 900 010	400 000	2 915 318	8 584 692				
Laenukohustused kokku	11 900 010	400 000	2 915 318	8 584 692				

Laenukohustustel puudub tagatis.

Laenuandjaga kokkuleppel on muudetud maksegraafikut, et tagada lühiajalise laenuosa graafikujärgsed maksed.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 159	59 159	
Võlad töövõtjatele	424	424	
Maksuvõlad	795	795	4
Muud võlad	37 970	37 970	
Intressivõlad	37 970	37 970	15
Kokku võlad ja ettemaksed	98 348	98 348	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 607	29 607	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	148	148	4
Muud võlad	38 480	38 480	
Intressivõlad	38 480	38 480	15
Kokku võlad ja ettemaksed	68 235	68 235	



Aitkirjastatud identifitseerimiseks
 (initialled for identification purposes only)
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 437	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	610	0
Kokku tingimuslikud kohustused	3 047	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	269 064	310 744	5,15
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	269 064	310 744	
Kokku müügitulu	269 064	310 744	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mõisakompleksi rendileandmine	269 064	310 744	5,15
Kokku müügitulu	269 064	310 744	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Nõustamiskulud	-19 365	-13 742
Väheväärteslik vara	-14 233	-9 663
Muud kulud	-8 957	-13 933
Kindlustuskulud	-6 964	-11 739
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-49 519	-49 077



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	4 440	0
Sotsiaalmaksud	1 501	0
Kokku tööjõukulud	5 941	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-184 491	-188 701	15
Kokku intressikulud	-184 491	-188 701	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	VIA Hansa Eesti AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Via Hansa Holding AS
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Taani

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	11 009 110	0	10 523 172
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 415 318	0	1 415 318
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	385 074	6 824	292 188	2 334



Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 30.03.2016
 Allkiri/signature
 BDO Eesti AS

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	527 248	-40 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 232	269 064	0	0
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 817	0	449 212	-184 221
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 944	309 504	0	0

2015. aasta jooksul on arvestatud laenuintresse Via Hansa Eesti AS-le summas 184 491 EUR (2014: 188 701 EUR) ja tasutud intresse 185 000 EUR (2014: 150 221), tasumata intressi summa seisuga 31.12.2015 on 37 970 EUR (31.12.2014: 38 480 EUR).

Via Hansa Eesti AS-lt on saadud laenu summas 527 248 EUR (2014: 449 212 EUR) ning tagasi makstud summas 40 800 EUR (2014: 184 221 EUR).

Juhataste liikmetele aruandeperioodil tasusid arvestatud ei ole. (2014: tasusid arvestatud ei ole).

Saadud laenud emaettevõttelt on kajastatud bilansikirjel Laenukohustused (Lisa 7). Real laenukohustused ei kajastu ainult emaettevõttelt saadud laen vaid ka teistelt seotud osapooltest saadud laenud. Tulud kinnisvarainvesteeringu rentimisest seotud osapooltele on kajastatud kasumiaruande kirjel Müügitulu (lisa 11). Kulud teenuste ostudest seotud osapoolte vahel kajastatud kasumiaruande kirjel Mitmesugused tegevuskulud (lisa 12). Intressikohustused on kajastatud real võlad ja ettemaksed (lisa 8). Kulud emaettevõttelt saadud laenu intressidest on kajastatud kasumiaruande kirjel Intressikulud (lisa 14).

Lisa 16 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2015 seisuga ei ületa ettevõtte lühiajalised kohustused käibevarasid (2014: lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 144 876 EUR).

Lühiajalistest kohustustest 85% moodustas laenukohustus emaettevõttele Via Hansa Eesti AS.

Aruande aastal on ettevõtte äritegevuse rahavood ning tulud vähenenud.

Sõltumata eelpool toodud faktidest on laenuandja kinnitusele olemas valmisolek laenumaksete tasumiseks kokkulepitust erineva graafiku alusel. Seega ei põhjusta Vihula Mõis OÜ juhtkonna hinnangul olukord märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 30.03.2016
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2016

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Hans-Henrik Kjølby	Juhatuse liige	29.03.16
Külli Karing	Juhatuse liige	29.03.16

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vihula Mõis osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Vihula Mõis raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhtkonna kohustus 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.

Vandeaudiitori kohustus

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 vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2015 on kajastatud kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse meetodil summas 12 310 237 eurot (seisuga 31. detsember 2014 summas 11 841 963 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 "Kinnisvarainvesteeringud" tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Ettevõtte juhtkond ei ole meile esitanud nimetatud kinnisvarainvesteeringu usaldusväärset õiglase väärtuse hindamist. Meie poolt kasutatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, millises summas on ülalkirjeldatud varade õiglase väärtus seisuga 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2014 erinev nende bilansilisest väärtusest ning millises summas ja millises perioodis oleks pidanud kajastama väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele oli eeltoodud asjaolu tõttu samuti modifitseeritud.

Märkusega arvamus

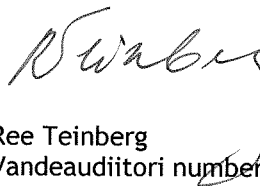
Meie arvates, välja arvatud lõigus "Märkusega arvamuse alus" kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Vihula Mõis finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et 2015. aastal on ettevõtte käive vähenenud, rahavood äritegevusest on negatiivsed ning ettevõtte ei ole suutnud tasuda 2015. aastal kõiki 31. detsember 2014 seisuga kajastatud lühiajalisi kohustusi. Ettevõtte juhatus on selgitanud tegevuse jätkuvuse ja maksevõime tagamisega seotud asjaolusid raamatupidamise aastaaruande lisas 16, mille kohaselt ei põhjusta olukord märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamus ei ole märkusega eelpool nimetatud asjaolu suhtes.



Margit Viks
Vandeaudiitori number 526



Ree Teinberg
Vandeaudiitori number 625

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

30. märts 2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 930
Kokku	3 047

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	269064	100.00%	Jah

Sidevahendid

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