

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Vihula Mõis

registrikood: 11333816

küla: Vihula küla

vald: Vihula vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	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 rahvusvahelisel tasemel majutust, toitlustust, konverentsi- ja peoteenuseid, spa-teenuseid ning laia valikut erinevaid aktiivseid tegevusi.

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

2016. majandusaastal viidi ellu mõisakompleksi arenduse üheksas arendusetapp, mille käigus viidi ellu 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. Samuti soetati mõisakompleksis asunud kauplusehoone. Investeeringumahuks 2016. aastal oli 271 468 eurot (2015 aastal 468 279 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, 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 2016 tegevuskeskkonna kohta võib öelda, et kogu maailma mõistes oli võrdlemisi hea turismiaasta.

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 2016. aastal oli 252 2016 EUR (2015: 269 064 EUR).

Personal

Aruandeaastal oli ettevõttes 1 töötaja (2015: 1). Ettevõtte juhatuse liikmed töötasu ei saa.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Vihula Mõis OÜ põhieesmärgiks 2017. majandusaastal on teha väiksemamahulisi investeeringuid mõisakompleksi hotelli ja restoranide kvaliteedi parendamiseks. Plaanis on jätkata head koostööd operaatorfirmaga Vihula Manor Hospitality OÜ.

Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2016 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 1 114 207 EUR (2015: ettevõtte lühiajalised kohustused ei ületa käibevarasid). Lühiajalistest kohustistest 95% moodustas laenukohustus eraisikust seotud osapoolle.

Laenuandja kinnitusele on 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	2015
Müügitulu	252 216	269 064
Tulu kasv/langus	-6%	-13%
Aruandeaasta kasum	3 244	27 930
Puhasrentaablus	1%	10%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0	3
ROA	0,02%	0,22%
ROE	1%	11%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv/langus (%)=(müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015*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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Kaibevamad			
Raha	5 487	10 821	2
Nõuded ja ettemaksed	368 677	401 195	3
Kokku kaibevamad	374 164	412 016	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 581 705	12 310 237	5
Materiaalsed põhivarad	70 383	23 803	6
Kokku põhivarad	12 652 088	12 334 040	
Kokku varad	13 026 252	12 746 056	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 465 318	50 000	7
Võlad ja ettemaksed	23 053	98 348	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 488 371	148 348	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 273 387	12 336 458	7
Kokku pikaajalised kohustised	11 273 387	12 336 458	
Kokku kohustised	12 761 758	12 484 806	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 196	3 196	10
Ülekurss	255 007	255 007	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 047	-24 883	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 244	27 930	9
Kokku omakapital	264 494	261 250	
Kokku kohustised ja omakapital	13 026 252	12 746 056	



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only:
 Kuupäev/date 03.04.2017
 Allkiri/signature K. Saaremaa
 BDO Eesti AS

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	252 216	269 064	11
Mitmesugused tegevuskulud	-55 242	-49 519	12
Tööjõukulud	-4 668	-5 941	13
Muud ärikulud	-1 780	-1 184	
Ärikasum (kahjum)	190 526	212 420	
Intressikulud	-187 282	-184 491	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 244	27 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 244	27 930	



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date ... 03.05.2017 ...
Allkiri/signature ... K. Seenu ...
BDO Eesti AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vihula Mõis OÜ 2016. 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.

Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on Vihula Mõis OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest. Sellega seoses on muudetud ka võrdlusperioodi esitusviisi.

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 müüdü 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 vähendamisenä.

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

Allkirjastatud identiteetseerimiseks
Initialed for identification purposes on:
Kuupäev/date ...03.04.2017
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 115 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud materiaalsed põhivarad	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).

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

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

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

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga alates 01.01.2015

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 03.09.2017
Altkiri/signature K. Saar
BDO Eesti AS

20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	5 487	10 821
Kokku raha	5 487	10 821

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 03.05.2017
Allkiri/signature K. S. Kõnnu
BDO Eesti AS

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	366 689	366 689	15
Ostjatelt laekumata arved	366 689	366 689	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	298	298	4
Ettemaksed	1 690	1 690	
Tulevaste perioodide kulud	1 595	1 595	
Muud makstud ettemaksed	95	95	
Kokku nõuded ja ettemaksed	368 677	368 677	

	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	

Ostjate tasumata arved seisuga 31.12.2016 summas 366 689 (31.12.2015 385 074 EUR), millest üle tähtaja arvete summa 338 176 EUR (31.12.2015 356 579 EUR).

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

Avastatud identifitseerimiseks
initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 03.04.2017
Allkiri/signature
BDO Eesti AS

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 241	9 725	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	212
Sotsiaalmaks	0	0	0	366
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	33
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	27
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	227	0	157
Ettemaksukonto jääk	298		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	298	1 468	9 725	795

Vt lisa 3,8

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	11 841 963
Ostud ja parendused	468 274
31.12.2015	12 310 237
Ostud ja parendused	271 468
31.12.2016	12 581 705

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	252 216	269 064
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 861	12 586

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 31.12.2016 on 12 581 705 EUR (31.12.2015 seisuga 12 310 238 EUR).

Vihula Mõis OÜ kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek summas 3 282 183 EUR (31.12.2015 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.04.2017
 Allkiri/signature E. Saana
 BDO Eesti AS

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	46 642	46 642	46 642
Ümberklassifitseerimised	0	-62	-62	-62
31.12.2016				
Soetusmaksumus	114 550	70 383	70 383	184 933
Akumuleeritud kulum	-114 550	0	0	-114 550
Jääkmaksumus	0	70 383	70 383	70 383

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.04.2017
 Allkiri/signature E. Saarna
 BDO Eesti AS

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	11 323 387	50 000	1 600 000	9 673 387	1.70%	EUR	06.2038	15
Laen eraisikutest omani	1 415 318	1 415 318	0	0	0%	EUR	12.2017	15
Pikaajalised laenud kokku	12 738 705	1 465 318	1 600 000	9 673 387				
Laenukohustised kokku	12 738 705	1 465 318	1 600 000	9 673 387				

	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	12.2017	15
Pikaajalised laenud kokku	12 386 458	50 000	3 015 318	9 321 140				
Laenukohustised kokku	12 386 458	50 000	3 015 318	9 321 140				

Laenukohustustel puudub tagatis.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 585	21 585	
Maksuvõlad	1 468	1 468	4
Kokku võlad ja ettemaksed	23 053	23 053	

	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	

Altkirjastatud identitiseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.09.2017
 Allkiri/signature T. S. S. S. S.
 BDO Eesti AS

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 033	2 437
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 258	610
Kokku tingimuslikud kohustised	6 291	3 047

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	3 196	3 196
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	252 216	269 064	5,15
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	252 216	269 064	
Kokku müügitulu	252 216	269 064	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mõisakompleksi rendileandmine	252 216	269 064	5,15
Kokku müügitulu	252 216	269 064	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Nõustamiskulud	-11 802	-19 365
Väheväärtuslik vara	-10 623	-14 233
Muud kulud	-26 488	-8 957
Kindlustuskulud	-6 329	-6 964
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-55 242	-49 519

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.05.2017
 Allkiri/signature K. Saar
 BDO Eesti AS

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	3 489	4 440
Sotsiaalmaksud	1 179	1 501
Kokku tööjõukulud	4 668	5 941
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 14 Intrassikulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-187 282	-184 491	15
Kokku intressikulud	-187 282	-184 491	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	11 323 387	0	11 009 110
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	366 689	0	385 074	6 824

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Via Hansa Eesti AS	386 995	0	1.70%	EUR	06.2038

Alkiri/initials for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.04.2017
 Allkiri/signature E. Seana
 BDO Eesti AS

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Via Hansa Eesti AS	527 248	-40 800	1.734%	EUR	12.2038

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 661	252 216	14 232	269 064

2016. aasta jooksul on arvestatud laenuintresse Via Hansa Eesti AS-le summas 187 282 EUR (2015: 184 491 EUR) ja tasutud intresse 260 000 EUR (2015: 185 000), tasumata intressi summa seisuga 31.12.2016 on 0 EUR (31.12.2015: 37 970 EUR).

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasusid arvestatud ei ole. (2015: tasusid arvestatud ei ole).

Saadud laenud emaettevõtelt on kajastatud bilansikirjel Laenukohustused (Lisa 7). Real laenukohustused ei kajastu ainult emaettevõtelt saadud laenu 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 emaettevõtelt saadud laenu intressidest on kajastatud kasumiaruande kirjel Intressikulud (lisa 14).

Lisa 16 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2016 seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 1 114 207 EUR (2015: ettevõtte lühiajalised kohustused ei ületa käibevarasid). Lühiajalistest kohustustest 95% moodustas laenukohustus eraisikust seotud osapooltele.

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

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

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 03.04.2017
 Allkiri/signature T. Soomela
 BDO Eesti AS

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2017

Osaühing Vihula Mõis (registrikood: 11333816) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Hans-Henrik Kjølby

Juhatuse liige

03.04.2017

Külli Karing

Juhatuse liige

03.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vihula Mõis osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Vihula Mõis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2016 on kajastatud kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse meetodil summas 12 581 705 eurot (seisuga 31. detsember 2015 summas 12 310 237 eurot). Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 6 “Kinnisvarainvesteeringud” tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Ettevõtte juhtkond ei ole meile esitanud nimetatud kinnisvarainvesteeringu usaldusväärset õiglase väärtuse hindamist. Meie poolt kasutatavad muud praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, millises summas on ülalkirjeldatud varade õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 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 2015 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele oli eeltoodud asjaolu tõttu samuti modifitseeritud.

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

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse

jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Margit Viks

Vandeaudiitori number 526

Betty Blös

Vandeaudiitori number 664

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn 11316

3. aprill 2017

BDO Eesti AS

Registrikood 10309827 VAT nr EE100081343 Tegevusluba  1

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 047
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 244
Kokku	6 291

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	252216	100.00%	Jah

Sidevahendid

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