

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Kõltsu Mõis

registrikood: 10378260

tänavanimi: Pärnu mnt 141

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Kõltu Mõis põhitegevuseks on Kõltu Mõisa (nii peahoone kui ka väliala) üürimine erinevateks üritusteks. Aruandeaastal omandati lisaks tavapärasele majandustegevusele hoonestamata naaberkinnistu.

2016. aastal ja sellele eelneval 2015. aastal oli ettevõttel üks töötaja. Ettevõtte juhatusele tasusid ei maksta.

Olulisemad finantsuhtarvud

	2016	2015
Lühiajalise võla kattekordaja	9,19	2,64
Võlakordaja	69%	61%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustised *100

Võlakordaja: Kohustised kokku / Koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 080	1 708	
Nõuded ja ettemaksed	10 357	8 012	
Kokku käibevarad	13 437	9 720	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 384 920	4 151 372	2
Materiaalsed põhivarad	0	74 374	3
Kokku põhivarad	4 384 920	4 225 746	
Kokku varad	4 398 357	4 235 466	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 505	33 789	5
Eraldised	2 110	3 043	
Kokku lühiajalised kohustised	14 615	36 832	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 043 507	2 538 003	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 043 507	2 538 003	
Kokku kohustised	3 058 122	2 574 835	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Ülekurss	345 181	345 181	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 312 638	1 622 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 396	-310 330	
Kokku omakapital	1 340 235	1 660 631	
Kokku kohustised ja omakapital	4 398 357	4 235 466	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	80 257	76 195	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-250 731	-249 789	8
Brutokasum (-kahjum)	-170 474	-173 594	
Turustuskulud	-6 206	-9 367	
Üldhalduskulud	-6 810	-5 935	
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	-183 492	-188 896	
Intressikulud	-136 904	-121 434	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-320 396	-310 330	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 396	-310 330	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kõltsu Mõis 2016. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Kõltsu Mõis liigitatud väikeettevõtteks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne.

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 tööeast. 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 objektil 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

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 "müügiotol 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 müügiikulutused) 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 müügiotol 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 amortiseerimispõhimõtetest. 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt 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 suurus 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 bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust,

mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksudohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	17 435	17 435
Amortisatsioonikulu	0	-115 697	-115 697
31.12.2015			
Soetusmaksumus	997 724	3 671 579	4 669 303
Akumuleeritud kulum	0	-517 931	-517 931
Jääkmaksumus	997 724	3 153 648	4 151 372
Ostud ja parendused	200 562	94 083	294 645
Amortisatsioonikulu	0	-135 471	-135 471
Ümberklassifitseerimised	0	74 374	74 374
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 198 286	3 959 336	5 157 622
Akumuleeritud kulum	0	-772 702	-772 702
Jääkmaksumus	1 198 286	3 186 634	4 384 920

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 211	65 069
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	96 214	91 291

Ettevõtte juhtkond on lasknud 2015. aasta detsembris kinnisvarainvesteeringu turuväärtust hinnata sõltumatul hindamiseksperdil. Colliers International Advisors'i arvamuse kohaselt on hetke turuolukorras ülimalt keeruline määratleda mõisakomplekside turupõhist väärtustaset. Mõisakomplekside kui eriotstarbelise vara likviidsus on käesoleval hetkel jätkuvalt väga madal. Ka üksikute tehingute toimumisel on mõisakomplekse keeruline omavahel võrrelda, kuna iga kompleksiga on seotud väga palju konkreetseid väärtust mõjutavaid kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid tegureid. Hinnangu koostaja ei välista, et mõisakompleksi potentsiaalne turuväärtus võib olla kinnisvarainvesteeringu bilansilise soetusmaksumusega samas suurusjärgus. Nimetatud asjaoludest lähtuvalt on juhatus seisukohal, et puuduvad objektiivsed märgid vara väärtuse langusest ja on põhjendatud mõisakompleksi kajastus soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra.

Juhtkonna hinnangul ei ole 2016. a. majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	174 409	0	174 409
Akumuleeritud kulum	-101 869	0	-101 869
Jääkmaksumus	72 540	0	72 540
Ostud ja parendused	12 783	20 726	33 509
Muud ostud ja parendused	12 783	20 726	33 509
Amortisatsioonikulu	-31 674	0	-31 674
Muud muutused	-1	0	-1
31.12.2015			
Soetusmaksumus	187 192	20 726	207 918
Akumuleeritud kulum	-133 544	0	-133 544
Jääkmaksumus	53 648	20 726	74 374
Ümberklassifitseerimised	-53 648	-20 726	-74 374
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-53 648	-20 726	-74 374
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 4 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								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	3 043 507	0	3 043 507	0	5% aastas	euro	31.12.2020	10
Pikaajalised laenud kokku	3 043 507	0	3 043 507	0				
Laenukohustised kokku	3 043 507	0	3 043 507	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud emaettevõttelt	2 538 003	0	2 538 003	0	5% aastas	euro	31.12.2017	10
Pikaajalised laenud kokku	2 538 003	0	2 538 003	0				
Laenukohustised kokku	2 538 003	0	2 538 003	0				

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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 635	5 635
Võlad töövõtjatele	3 936	3 936
Maksuvõlad	2 134	2 134
Saadud ettemaksed	800	800
Muud saadud ettemaksed	800	800
Kokku võlad ja ettemaksed	12 505	12 505

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 740	26 740
Võlad töövõtjatele	3 195	3 195
Maksuvõlad	2 199	2 199
Saadud ettemaksed	1 655	1 655
Muud saadud ettemaksed	1 655	1 655
Kokku võlad ja ettemaksed	33 789	33 789

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2016 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 2016 moodustas 992 242 eurot (31.12.2015: 1 312 638 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summal.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 793 794 eurot (31.12.2015: 1 050 110 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 198 448 eurot (31.12.2015: 262 528 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	80 257	76 195
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	80 257	76 195
Kokku müügitulu	80 257	76 195
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	80 257	76 195
Kokku müügitulu	80 257	76 195

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 351	10 960	
Transpordikulud	4 885	3 825	
Kulud eraldiste moodustamiseks	2 110	2 110	
Tööjõukulud	32 515	30 370	9
Amortisatsioonikulu	135 471	147 372	2,3
Muud	64 399	55 152	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	250 731	249 789	

2016. aastal ja 2015. aastal oli ettevõttel 1 töötaja.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	24 313	22 802
Sotsiaalmaksud	8 202	7 568
Kokku tööjõukulud	32 515	30 370
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 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

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 043 592	2 538 003
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	806

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	136 904	450	121 434	6 922
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	10 146	672	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 586	0	3 487

OÜ Kõltsu Mõis aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ostudes on kajastatud emaettevõttelt saadud laenu intressid. Detailne info emaettevõtte laenu kohta on toodud lisa 4.

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2017

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVI OJALA	Juhatuse liige	11.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kõltsu Mõis osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Kõltsu Mõis (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusetöövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusel põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2016 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

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 2. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Doris Egel
Vandeaudiitor, litsents nr 587

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	15.05.2017
DORIS EGEL	Vandeaudiitor	15.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 312 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 396
Kokku	992 242
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	992 242
Kokku	992 242

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 312 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 396
Kokku	992 242
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	992 242
Kokku	992 242

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80257	100.00%	Jah

Sidevahendid

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