

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Kõltsu Mõis

registrikood: 10378260

tänav a nimi, maja number: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@kapitel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Kõltsu Mõis, mis on AS Kapitel tütarettevõtte, põhitegevuseks on Kõltsu Mõisa (nii peahoone kui ka väliala) üürimine erinevateks üritusteks.

Tulenevalt koroonaviirusega seotud piirangute lõppemisest ning erinevate ürituste arvu kasvust kujunes ettevõtte 2022. aasta käive 10% suuremaks kui 2021. aastal. Ettevõtte ärikahjum jäi 2022. aastal sisuliselt samaks kui aasta varem olles 282 tuhat eurot. Ärikahjumi peamiseks mõjuriks on jätkuvalt põhivarade amortisatsioonikulu.

2022. aasta olulisematest investeeringutest värviti mõisa peamaja fassaad.

2023. aastal plaanitakse suurendada ürituste mahtu ning seeläbi ka ettevõtte käivet. Samuti jätkatakse investeeringutega kompleksi haldamiseks ning arendamiseks. Rahalised vahendid selleks tagab kontserni emaettevõtte AS Kapitel.

Ettevõttel on üks palgaline töötaja.

Kõltsu Mõis OÜ juhatus koosneb kahest liikmest, kellele tasusid ei maksta.

Olulisemad finanssuhtarvud

	2022	2021
Lühiajalise võla kattekordaja	15%	33%
Võlakordaja	71%	62%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustised * 100

Võlakordaja: Kohustised kokku / Koguaktivad * 100

24. veebruaril 2022 alanud sõda Ukrainas ja sellega kaasnenud majanduslikud sanktsioonid mõjutavad ka kinnisvara ehitus- ja arendustegevuse valdkonda sh AS Kapitel kontserni ja selle tütarettevõtteid läbi kallimate sisendhindade. Millised on edasised arengud, seda on raske prognoosida, aga usume, et ettevõtte on vaatamata keerulistele aegadele jätkusuutlik ka edaspidi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	88	2 719	
Nõuded ja ettemaksed	5 501	7 030	
Kokku käibevarad	5 589	9 749	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 957 574	4 049 489	2
Materiaalsed põhivarad	12 807	16 984	3
Kokku põhivarad	3 970 381	4 066 473	
Kokku varad	3 975 970	4 076 222	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	35 662	27 229	5
Eraldised	1 650	1 930	
Kokku lühiajalised kohustised	37 312	29 159	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 768 257	2 516 122	4, 10
Kokku pikaajalised kohustised	2 768 257	2 516 122	
Kokku kohustised	2 805 569	2 545 281	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Ülekurss	345 181	345 181	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	2 000 000	2 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-817 052	-460 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-360 540	-357 022	
Kokku omakapital	1 170 401	1 530 941	
Kokku kohustised ja omakapital	3 975 970	4 076 222	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	64 550	59 482	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-335 785	-337 672	8
Brutokasum (-kahjum)	-271 235	-278 190	
Turustuskulud	-4 500	-1 684	
Üldhalduskulud	-5 668	-5 677	
Muud äritulud	498	2 125	
Muud ärikulud	0	-1 001	
Ärikasum (kahjum)	-280 905	-284 427	
Intressikulud	-79 635	-72 595	4, 10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-360 540	-357 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-360 540	-357 022	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kõltu Mõis raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Kõltu Mõis liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuhõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 notariatus, 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu 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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	6 kuni 10 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 235 154	4 273 639	5 508 793
Akumuleeritud kulum	0	-1 459 304	-1 459 304
Jääkmaksumus	1 235 154	2 814 335	4 049 489
Ostud ja parendused	0	77 760	77 760
Amortisatsioonikulu	0	-169 675	-169 675
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 235 154	4 351 399	5 586 553
Akumuleeritud kulum	0	-1 628 979	-1 628 979
Jääkmaksumus	1 235 154	2 722 420	3 957 574

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	56 641	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	156 006	

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 7.

Otsesed haldamiskulud on toodud lisas 8.

Amortisatsioonikulu on toodud lisas 8.

2021. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 52 284 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 154 475 eurot.

Ettevõtte juhtkond on lasknud 2023. aasta aprillis kinnisvarainvesteeringu turuväärtust hinnata sõltumatul hindamiseksperdil.

Colliers International Advisors arvamuse kohaselt on hetke turuolukorras ülimalt keeruline määratleda mõisakomplekside turupõhist väärtustaset. Mõisakomplekside kui eriotstarbelise vara likviidsus on käesoleval hetkel jätkuvalt väga madal. Ka üksikute tehingute toimumisel on mõisakomplekse keeruline omavahel võrrelda, kuna iga kompleksiga on seotud väga palju konkreetseid väärtust mõjutavaid kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid tegureid. Hinnangu koostaja ei välista, et mõisakompleksi potentsiaalne turuväärtus võib olla kinnisvarainvesteeringu bilansilise soetusmaksumusega samas suurusjärgus.

Nimetatud asjaoludest lähtuvalt on juhatuse seisukohal, et puuduvad objektiivsed märgid vara väärtuse langusest ja on põhjendatud mõisakompleksi kajastus soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra. Juhtkonna hinnangul ei ole 2022. aasta majandusaasta aruande kinnitamise ja hindamisakti vahelisel perioodil turusituatsioon oluliselt muutunud.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2021				
Soetusmaksumus	32 315	686	33 001	33 001
Akumuleeritud kulum	-15 541	-476	-16 017	-16 017
Jääkmaksumus	16 774	210	16 984	16 984
Amortisatsioonikulu	-4 039	-138	-4 177	-4 177
31.12.2022				
Soetusmaksumus	32 315	686	33 001	33 001
Akumuleeritud kulum	-19 580	-614	-20 194	-20 194
Jääkmaksumus	12 735	72	12 807	12 807

Amortisatsioonikulu on toodud lisas 8.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 768 257	0	2 768 257	0	3% aastas	euro	15.01.2026	10
Pikaajalised laenud kokku	2 768 257	0	2 768 257	0				
Laenukohustised kokku	2 768 257	0	2 768 257	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 516 122	0	2 516 122	0	3% aastas	euro	15.01.2023	10
Pikaajalised laenud kokku	2 516 122	0	2 516 122	0				
Laenukohustised kokku	2 516 122	0	2 516 122	0				

Emaettevõttelt AS Kapitel saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale. Saadud laenule on 2022. aastal lisatud intressid summas 79 635 eurot (2021: 72 595 eurot), vt. lisa 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 359	12 359	
Võlad töövõtjatele	15 071	15 071	
Võlad seotud osapooltele	394	394	10
Maksuvõlad	2 509	2 509	
Saadud ettemaksed	5 329	5 329	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 662	35 662	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 037	8 037	
Võlad töövõtjatele	11 586	11 586	
Võlad seotud osapooltele	35	35	10
Maksuvõlad	3 171	3 171	
Saadud ettemaksed	4 400	4 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 229	27 229	

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2022 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 556 eurot, mille eest on täielikult tasutud.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	64 550	59 482	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	64 550	59 482	
Kokku müügitulu	64 550	59 482	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	56 641	52 284	2
Muude teenuste müük	7 909	7 198	
Kokku müügitulu	64 550	59 482	

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 441	4 204	
Transpordikulud	7 379	6 495	
Tööjõukulud	47 047	41 694	
Amortisatsioonikulu	173 852	175 998	2, 3
Muud	106 066	109 281	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	335 785	337 672	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	35 162	29 666
Sotsiaalmaksud	11 885	12 028
Kokku tööjõukulud	47 047	41 694
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kapitel
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Riverito AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 768 257	2 516 122	4
Kokku laenukohustised	2 768 257	2 516 122	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	394	35	5
Kokku võlad ja ettemaksed	394	35	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 311 327	132 200	2 516 122	72 595	4
Kokku laenukohustised	2 311 327	132 200	2 516 122	72 595	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 516 122	172 500	2 768 257	79 635	4
Kokku laenukohustised	2 516 122	172 500	2 768 257	79 635	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	5 000	350
Kokku müüdnud	5 000	350

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	79 773	72 720
Kokku ostetud	79 773	72 720

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

Ostudes on kajastatud 2022. aastal:

- 1) laenuintressid 79 635 eurot (2021: 72 595 eurot) vt. lisa 4;
- 2) muud teenused 138 eurot (2021: 125 eurot).

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

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid allahinnatud.

Lisa 11 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 32 tuhande euro võrra.

OÜ Kõltsu Mõis raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna kinnitusel ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2023. aastal majandusraskusi.

2023. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

2023. aastal on planeeritud äritegevuse rahavoog negatiivne 106 tuhat eurot, mille lisanduvad planeeritavad investeeringud kuni 24 tuhande euro suuruses summas. Nimetatud väljaminekud kaetakse koos võimaliku käibevahendite puudujäägiga emaettevõttelt saadud laenu suurendamisega vähemalt summas 130 tuhat eurot, olenevalt tegelikust äri ja investeerimistegevuse rahavoost.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2023

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	12.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kõltsu Mõis osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Osaühing Kõltsu Mõis (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 ülevaatus töövõtude 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 olulistes 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

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2022 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et sõltumatu hindamiseksperit ei ole pidanud võimalikuks anda ühest hinnangut ettevõttele kuuluva mõisakompleksi turuväärtuse osas. Hindamisega seotud asjaolude ülevaade on esitatud lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisas 2. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie kokkuvõtte osas.

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

12. mai 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kõltsu Mõis (registrikood: 10378260) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	12.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-817 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-360 540
Kokku	-1 177 592
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 177 592
Kokku	-1 177 592

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-817 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-360 540
Kokku	-1 177 592

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64550	100.00%	Jah

Sidevahendid

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