

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** aktsiaselts Kuressaare Sanatoorium

**registrikood:** 10083300

**tänavanimi, maja number:** Pargi tn 12

**linn:** Kuressaare linn

**vald:** Saaremaa vald

**maakond:** Saare maakond

**postisihthumber:** 93810

**telefon:** +372 5151778

**e-posti aadress:** laura@asaspa.ee

**veebilehe aadress:** <http://www.asaspa.ee>

## 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                 | 11 |
| Lisa 4 Varud                                | 12 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 12 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad               | 13 |
| Lisa 7 Kasutusrent                          | 14 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 14 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 15 |
| Lisa 10 Võlad töövõtjatele                  | 15 |
| Lisa 11 Aktsiakapital                       | 16 |
| Lisa 12 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 13 Muud äritulud                       | 16 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 17 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud           | 17 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 18 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeauditiitori aruanne                    | 20 |

AS Kuressaare Sanatoorium (alates 06.05.2022 Asa Spa OÜ) on asutatud 1996. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on hotelliteenuste ning spaa- ja tervishoiuteenuste osutamine. Eesmärk on pakkuda külastajatele mitmekülgseid spaa-, konverentsi-, hotelli- ja toitlustusteenuseid.

### **Tulud, kulud ja kasum**

AS Kuressaare Sanatoorium 2021. aasta müügitulu oli 1,1 miljonit eurot (2020: 1,5). Majutusteenuste osakaal müügitulust oli 69% (2020: 61%), spaateenuste müük moodustas 4% (2020: 5%), toitlustusteenuste müük 22% (2020: 25%). Märkimisväärne osa teenustest müüakse pakettidena, mis koosnevad majutus- ja toitlustusteenustest ning tervise- ja spaaprotseduuridest. AS Kuressaare Sanatooriumi külastajatest 86% olid 2021. aastal kodumaised (2019: 77%). Ettevõtte ärikahjum oli 2021. aastal oli 10 tuhat eurot (2020: ärikahjum 342 ) ning puhaskahjum 119 tuhat eurot (2019: puhaskahjum 518).

### **Peamised finantssuhtarvud**

|                                                        | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| ROA (puhaskasum / varad)                               | -0,03      | -0,09      |
| ROE (puhaskasum / omakapital)                          | -0,10      | -0,59      |
| EBITA (kasum enne intresse, makse ja põhivara kulumit) | 213 763    | -99 976    |

### **Investeeringud**

2021. aastal alustati Rütli hotelli veekeskuse renoveerimist, ehitustööde I etapp valmis 2021.aasta detsembrikuus, 2022. aastal valmib täielikult renoveeritud sauna-ja veekeskus.

### **Personal**

Keskmine töötajate arv majandusaastal oli 33 (2020: 41), ettevõtte tööjõukulud moodustasid 551 tuhat eurot (2020: 657).

AS-i Kuressaare Sanatoorium nõukogu liikmetele makstud tasud moodustasid 2021. aastal kokku 1,2 tuhat eurot(2020: 1,2) ning juhatuse liikmetele makstud tasud moodustasid 2021. aastal kokku 25,7 tuhat eurot (2020: 15,7).

### **Aruandeaastal ja aastaaruande koostamise perioodil toimunud olulisemad sündmused**

2021 majandusaastat läbivalt mõjutavaiks sündmusteks oli jätkuvalt ülemaailmne COVID-19 viiruse levik ning viiruse leviku tõkestamise abinõudena kasutusele võetud piirangud.

2021. aasta kevadel olid AS Kuressaare Sanatoorium hotellid Rütli ja Meri täielikult suletud.

2021. aastal müüs ettevõtte hotelli Meri, mis oli viimastel aastatel madalhooajal suletud, ning keskendub edaspidi Asa Spa hotelli (endine Rütli hotell) aastaringsele majandamisele.

Keerulises majandusolukorras toimetulekuks sai ettevõtte ka 2021.aastal Töötukassalt palgatoetust ja toetusi Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuselt.

Alates 06.05.2022 kannab ettevõtte ärinime Asa Spa ning on ümberkujundatud aktsiaseltsist osahinguks.

**Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

Ettevõtte juhtkond on seadnud 2022. aasta eesmärgiks Asa Spa hotelli sauna- ja veekeskuse renoveerimistööde lõpuleviimise ja majandusaasta lõpetamise positiivse tulemusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| Varad                                        |                  |                  |          |
| Käibevarad                                   |                  |                  |          |
| Raha                                         | 31 130           | 46 298           | 2        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 71 372           | 46 598           | 3, 5     |
| Varud                                        | 19 321           | 31 389           | 4        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>121 823</b>   | <b>124 285</b>   |          |
| Põhivarad                                    |                  |                  |          |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 603 526        | 5 831 029        | 6        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 603 526</b> | <b>5 831 029</b> |          |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 725 349</b> | <b>5 955 314</b> |          |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |          |
| Kohustised                                   |                  |                  |          |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |          |
| Laenukohustised                              | 3 600            | 175 000          | 8        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 501 893          | 465 844          | 9, 5, 10 |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>505 493</b>   | <b>640 844</b>   |          |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |          |
| Laenukohustised                              | 3 062 751        | 4 438 355        | 8        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 062 751</b> | <b>4 438 355</b> |          |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 568 244</b> | <b>5 079 199</b> |          |
| Omakapital                                   |                  |                  |          |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 1 920 000        | 1 920 000        | 11       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 64 612           | 64 612           |          |
| Muud reservid                                | 400 000          | 0                |          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 108 497       | -590 986         |          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -119 010         | -517 511         |          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 157 105</b> | <b>876 115</b>   |          |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 725 349</b> | <b>5 955 314</b> |          |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021            | 2020            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 101 309       | 1 449 764       | 12      |
| Muud äritulud                               | 400 087         | 199 367         | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -466 606        | -704 429        | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -261 188        | -358 210        | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -551 042        | -656 966        | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -225 793        | -241 856        | 6       |
| Muud ärikulud                               | -7 101          | -29 504         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-10 334</b>  | <b>-341 834</b> |         |
| Intressikulud                               | -106 980        | -175 679        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 696          | 2               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-119 010</b> | <b>-517 511</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-119 010</b> | <b>-517 511</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2021              | 2020           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | -10 334           | -341 834       |         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 225 793           | 241 856        | 6       |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | 172 789           | 1 250          | 13      |
| Muud korrigeerimised                                            | -400 000          | 0              |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>-1 418</b>     | <b>243 106</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 17 281            | 36 869         | 3       |
| Varude muutus                                                   | 12 067            | 28 290         | 4       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 38 515            | -10 954        | 9       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>56 111</b>     | <b>-44 523</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -844 272          | -18 915        |         |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 2 000 000         | 4 583          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>1 155 728</b>  | <b>-14 332</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                |         |
| Saadud laenud                                                   | 500 000           | 1 490 000      |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -1 647 004        | -710 795       |         |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                   | 0                 | -610 404       |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                              | 0                 | -1 139         |         |
| Makstud intressid                                               | -80 003           | -116 743       |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-1 227 007</b> | <b>50 919</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-15 168</b>    | <b>-7 936</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 46 298            | 54 234         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-15 168</b>    | <b>-7 936</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 31 130            | 46 298         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                               |                              |               |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2019</b>              | 1 920 000                     | 64 612                       | 0             | -590 986                    | 1 393 626 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 0             | -517 511                    | -517 511  |
| <b>31.12.2020</b>              | 1 920 000                     | 64 612                       | 0             | -1 108 497                  | 876 115   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 0             | -119 010                    | -119 010  |
| Muutused reservides            | 0                             | 0                            | 400 000       | 0                           | 400 000   |
| <b>31.12.2021</b>              | 1 920 000                     | 64 612                       | 400 000       | -1 227 507                  | 1 157 105 |



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Kuressaare Sanatoorium 2021.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud standardid.

AS Kuressaare Sanatoorium kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas ning raha teel (pangas arvele laekumata valuuta).

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud kuludesse. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse laoprogrammis FIFO meetodit, muude varude arvestamisel individuaalse arvestuse meetodit. Varude moodustamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Põhivara arvelevõtmise alampiir on 639 eurot. Põhivara kasulik tööiga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku tööeaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga.

Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Hooned ja rajatised | 20-50 aastat   |
| Masinad ja seadmed  | 5-10 aastat    |
| Inventar            | 5-10 aastat    |

**Rendid**

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

Kapitalirenti kajatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

**Finantskohustised**

ja finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja pangakontod, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised investeeringud.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt makstakse tulumaksu dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Alates 01.01.2017.a on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

**Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks on ematettevõtja, tegev- ja kõrgem juhtkond, nende pereliikmed ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 1 960         | 543           |
| Arvelduskontod    | 29 170        | 45 755        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>31 130</b> | <b>46 298</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 33 881        | 33 881         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 33 881        | 33 881         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 26 157        | 26 157         |
| Ettemaksed                         | 11 334        | 11 334         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 9 318         | 9 318          |
| Muud makstud ettemaksed            | 2 016         | 2 016          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>71 372</b> | <b>71 372</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 41 816        | 41 816         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 41 816        | 41 816         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 379         | 1 379          |
| Ettemaksed                         | 3 403         | 3 403          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 825         | 1 825          |
| Muud makstud ettemaksed            | 1 578         | 1 578          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>46 598</b> | <b>46 598</b>  |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------|------------|------------|
| Tooraine ja materjal   | 4 778      | 7 888      |
| Müügiks ostetud kaubad | 11 973     | 20 682     |
| Ettemaksed varude eest | 2 570      | 2 819      |
| Kokku varud            | 19 321     | 31 389     |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021    |               | 31.12.2020   |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 17 747        | 0             | 1 379        | 0             |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 12 672        | 0            | 16 141        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0             | 91            | 0            | 7             |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 48 133        | 0            | 54 051        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 489           | 0            | 1 065         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 1 650         | 0            | 1 486         |
| Maamaks                                       | 0             | 0             | 0            | 1 883         |
| Intress                                       | 0             | 74            | 0            | 2 574         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 8 410         |               | 0            |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>26 157</b> | <b>63 109</b> | <b>1 379</b> | <b>77 207</b> |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |          |            |                         |                             |                      |            |                                    | Kokku      |
|--------------------------|----------|------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|------------|
|                          | Maa      | Ehitised   | Muud masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |            |
| <b>31.12.2019</b>        |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus           | 500 221  | 10 359 642 | 592 265                 | 835 317                     | 20 250               | 1 343      | 21 593                             | 12 309 038 |
| Akumuleeritud kulum      | 0        | -4 992 477 | -525 381                | -741 427                    | 0                    | 0          | 0                                  | -6 259 285 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 500 221  | 5 367 165  | 66 884                  | 93 890                      | 20 250               | 1 343      | 21 593                             | 6 049 753  |
|                          |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused      | 0        | 0          | 7 550                   | 0                           | 17 715               | 1 351      | 19 066                             | 26 616     |
| Muud ostud ja parendused |          |            | 7 550                   | 0                           | 17 715               | 1 351      | 19 066                             | 26 616     |
| Amortisatsioonikulu      | 0        | -210 835   | -17 740                 | -13 281                     | 0                    | 0          |                                    | -241 856   |
| Müügid (jääkmaksumuses)  | 0        | 0          | -3 484                  | 0                           | 0                    | 0          |                                    | -3 484     |
| Muud muutused            | 0        | 0          |                         | 0                           | 0                    | 0          |                                    | 0          |
|                          |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| <b>31.12.2020</b>        |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus           | 500 221  | 10 359 642 | 591 665                 | 835 317                     | 37 965               | 2 694      | 40 659                             | 12 327 504 |
| Akumuleeritud kulum      | 0        | -5 203 312 | -538 455                | -754 708                    | 0                    | 0          | 0                                  | -6 496 475 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 500 221  | 5 156 330  | 53 210                  | 80 609                      | 37 965               | 2 694      | 40 659                             | 5 831 029  |
|                          |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused      | 0        | 0          | 4 795                   | 1 424                       | 811 424              | 7 858      | 819 282                            | 825 501    |
| Amortisatsioonikulu      | 0        | -196 235   | -16 220                 | -13 338                     | 0                    | 0          |                                    | -225 793   |
| Müügid (jääkmaksumuses)  | -215 400 | -1 611 811 | 0                       | 0                           | 0                    | 0          |                                    | -1 827 211 |
|                          |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| <b>31.12.2021</b>        |          |            |                         |                             |                      |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus           | 284 821  | 7 655 042  | 596 460                 | 836 741                     | 849 389              | 10 552     | 859 941                            | 10 233 005 |
| Akumuleeritud kulum      |          | -4 306 758 | -554 675                | -768 046                    |                      |            |                                    | -5 629 479 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 284 821  | 3 348 284  | 41 785                  | 68 695                      | 849 389              | 10 552     | 859 941                            | 4 603 526  |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2021             | 2020         |
|--------------------|------------------|--------------|
| Ehitised           | 2 000 000        |              |
| Masinad ja seadmed | 0                | 4 583        |
| <b>Kokku</b>       | <b>2 000 000</b> | <b>4 583</b> |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2021       | 2020       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 3 580      | 2 469      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 10 843     | 1 883      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 54 215     | 0          |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                         | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                         |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                     |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Emaetteöte                              | 1 076 351  | 0                                 | 0                   | 1 076 351   | 2%           | euro        | 31.12.2035  |
| Maaelu Edendamise Sihtasutus - 258COV20 | 1 850 000  | 0                                 | 1 156 250           | 693 750     | 2%           | euro        | 31.10.2030  |
| Maaelu Edendamise Sihtasutus - 259COV20 | 140 000    | 3 600                             | 136 400             | 0           | 2%           | euro        | 30.10.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>        | 3 066 351  | 3 600                             | 1 292 650           | 1 770 101   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>            | 3 066 351  | 3 600                             | 1 292 650           | 1 770 101   |              |             |             |
|                                         |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                         | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                         |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                     |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Swedbank                                | 1 647 004  | 175 000                           | 600 000             | 872 004     | 4,90%        | euro        | 20.11.2026  |
| Emaettevõte                             | 1 476 351  | 0                                 | 1 476 351           | 0           | 2%           | euro        | 31.12.2025  |
| Maaelu Edendamise Sihtasutus - 258COV20 | 1 350 000  | 0                                 | 1 350 000           | 0           | 2%           | euro        | 31.10.2030  |
| Maaelu Edendamise Sihtasutus - 259COV20 | 140 000    | 0                                 | 104 150             | 35 850      | 2%           | euro        | 31.10.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>        | 4 613 355  | 175 000                           | 3 530 501           | 907 854     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>            | 4 613 355  | 175 000                           | 3 530 501           | 907 854     |              |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|          | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------|------------|------------|
| Maa      |            | 500 221    |
| Ehitised |            | 5 156 330  |

|              |  |                  |
|--------------|--|------------------|
| <b>Kokku</b> |  | <b>5 656 551</b> |
|--------------|--|------------------|

Laenu tagatiseks on hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele Kuressaares, Pargi tänaval.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 156 008        | 156 008        |
| Võlad töövõtjatele               | 44 821         | 44 821         |
| Maksuvõlad                       | 63 109         | 63 109         |
| Muud võlad                       | 220 361        | 220 361        |
| Intressivõlad                    | 202 675        | 202 675        |
| Muud viitvõlad                   | 17 686         | 17 686         |
| Saadud ettemaksed                | 17 594         | 17 594         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 17 594         | 17 594         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>501 893</b> | <b>501 893</b> |
|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 114 675        | 114 675        |
| Võlad töövõtjatele               | 56 796         | 56 796         |
| Maksuvõlad                       | 77 207         | 77 207         |
| Muud võlad                       | 203 709        | 203 709        |
| Intressivõlad                    | 181 147        | 181 147        |
| Muud viitvõlad                   | 22 562         | 22 562         |
| Saadud ettemaksed                | 13 457         | 13 457         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 13 457         | 13 457         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>465 844</b> | <b>465 844</b> |

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustis              | 29 446        | 37 709        |
| Puhkusetasude kohustis          | 15 375        | 19 087        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>44 821</b> | <b>56 796</b> |

## Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 1 920 000  | 1 920 000  |
| Aktsiate arv (tk)    | 300 000    | 300 000    |
| Aktsiate nimiväärtus | 6.40       | 6.40       |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 101 309        | 1 449 764        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 101 309</b> | <b>1 449 764</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 101 309</b> | <b>1 449 764</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Majutus                                     | 763 848          | 886 445          |
| Spaateenused                                | 42 338           | 86 419           |
| Toitlustus                                  | 246 936          | 367 370          |
| Muud                                        | 48 187           | 109 530          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 101 309</b> | <b>1 449 764</b> |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum materiaalseste põhivarade müügist | 172 789        | 1 250          |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 0              | 50             |
| Rendi- ja üüritulu                      | 39 223         | 60 825         |
| Saadud toetused                         | 182 537        | 131 199        |
| Muud                                    | 5 538          | 6 043          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>400 087</b> | <b>199 367</b> |



## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2021           | 2020           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 282 349        | 449 202        |
| <b>Energia</b>                                   | <b>169 659</b> | <b>214 226</b> |
| Elektrienergia                                   | 86 712         | 94 468         |
| Soojusenergia                                    | 82 947         | 119 758        |
| Transpordikulud                                  | 10 324         | 15 918         |
| Üür ja rent                                      | 4 274          | 25 083         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>466 606</b> | <b>704 429</b> |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 67 760         | 108 398        |
| Lähetuskulud                           | 175            | 3 951          |
| Koolituskulud                          | 410            | 3 448          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 3 787          | 3 505          |
| Reklaami- ja turustuskulud             | 76 870         | 116 099        |
| Transpordikulud                        | 29 896         | 33 957         |
| Kindlustuskulud                        | 0              | 7 049          |
| Muud                                   | 82 290         | 81 803         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>261 188</b> | <b>358 210</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                                                               | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                                                                     | 418 812        | 492 290        |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 132 230        | 164 676        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>551 042</b> | <b>656 966</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale                                                 | 33             | 41             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 31             | 34             |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 2              | 6              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 1              | 1              |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus                     | Nouse Invest OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                     | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>       |                |                |         |
| Emaettevõtja                     | 202 675        | 178 681        | 8       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>202 675</b> | <b>178 681</b> |         |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Laenukohustised              |                  |                  |         |
| Emaettevõtja                 | 1 076 351        | 1 476 351        | 8       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 076 351</b> | <b>1 476 351</b> |         |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 25 714      | 15 755      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.07.2022

aktsiaselts Kuressaare Sanatoorium (registrikood: 10083300) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| LAURA SOHVIE LIBLIK | Juhatuse liige     | 25.07.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Asa Spa osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Asa Spa raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5-18.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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 auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Asa Spa finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

27.07.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Kuressaare Sanatoorium (registrikood: 10083300) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AARE OLANDER       | Vandeaudiitor      | 27.07.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -1 108 497        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -119 010          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 227 507</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -1 227 507        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-1 227 507</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                         | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hotellid                                           | 55101      | 763848          | 69.36%      | Jah            |
| Restoranid jm toitlustuskohad                      | 56101      | 246936          | 22.42%      | Ei             |
| Mujal liigitamata tervishoiualad                   | 86909      | 42338           | 3.84%       | Ei             |
| Aeroobika- ja jõusaalide tegevus                   | 93131      | 25139           | 2.28%       | Ei             |
| Muu mujal liigitamata teenindus                    | 9609       | 17475           | 1.59%       | Ei             |
| Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge | 47991      | 5573            | 0.51%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Liik              | Sisu                 |
| Telefon           | +372 5151778         |
| E-posti aadress   | laura@asaspa.ee      |
| Veebilehe aadress | http://www.asaspa.ee |