

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: HOTELL OLÜMPIA AS

registrikood: 10041810

tänavatänu nimi, Liivalaia tn 33
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6315300

faks: +372 6315305

e-posti aadress: olympia@radissonblu.com

veebilehe aadress: www.radissonblu.com/olumpiahotel-tallinn

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Koondkasumiaruanne	9
Rahavoogude aruanne	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	19
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 5 Varud	21
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	23
Lisa 8 Laenukohustised	24
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	26
Lisa 11 Sihtfinantseerimine	26
Lisa 12 Aktsiakapital	27
Lisa 13 Müügitulu	28
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	28
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 16 Tööjõukulud	29
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	30
Lisa 18 Tulumaks	30
Lisa 19 Seotud osapooled	30
Lisa 20 Rendid	33
Lisa 21 Finantsriskide juhtimine	34
Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud	39
Lisa 23 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	40
Aruande allkirjad	41
Vandeaudiitori aruanne	42

Tegevusaruanne

Üldinfo

Hotell Olümpia AS põhitegevuseks on hotellimajandus. Hotell kuulub juhtimislepingu alusel hotelligruppi Radisson Hotel Group ning opereerib Radisson Blu Hotel Olümpia kaubamärgi all. Radisson Hotel Group opereerib ning arendab ligikaudu 1 500 hotelli üle maailma ning on tööandjaks ligikaudu 100 000+ töötajale. Radisson Hotel Group opereerib järgmiste kaubamärkide all: Radisson Collection, Radisson Blu, Radisson, Radisson Red, Radisson Individuals, Park Plaza, Park Inn by Radisson, Country Inn & Suites by Radisson, Prizeotel.

Hotell Olümpia AS 100% osade omanik on holding ettevõtte (Hollandi Kuningriigis registreeritud Olümpia Holding Nederland B.V) kaudu Linstow AS, Norra Kuningriigis asuv kinnisvarafirma. Linstow AS kuulub AWILHELMOSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsenide perekonna liikmed.

Hotell Olümpia AS andis seisuga 31.12.2022 tööd 174 töötajale.

Tähtsamad sündmused aastal 2022

Hotelliturg ja kliendisegmendid

2022. aastal näitas Tallinna hotelliturg taastumise märke, kuid 24.02.2022 Venemaa sissetungi tagajärjel Ukrainas puhkenud sõda ja üldine majanduslik ebakindlus ei võimaldanud täiemahulist taastumist võrreldes 2019. aastaga.

Statistikaameti andmetel veetsid turistid Eesti majutusasutustes 2022. aastal 5,95 miljonit ööd, mis on 48.8% rohkem võrreldes 2021. aastaga, kuid jäi siiski 14.6% alla 2019. a. taseme. Tallinnas majutunud turistide ööbimiste arv näitas 86.5%-st tõusu. Turistide arvu kasv puudutas kõiki kliendisegmente. Oodatust väiksem kasv toimus puhkusegruppide segmendis, kuna seda segmenti mõjutas enim Ukraina konfliktiga seotud hirmud. Turu täitumus ja toa keskmine hind kasvasid märkimisväärselt võrreldes 2021. aastaga, kuid samas jäid alla 2019. aasta tulemustele. Pikemaajalisem taastumine sõltub lisaks rahvusvaheliste transpordiühenduste lisandumisest ja stabiilsusest.

Heites pilgu Tallinna hotellides ööbinute päritoluriikide statistikale on tõusu näha kõikide maade külastajate seas, kuid suurim kasv oli Soome Vabariigist pärit külaliste osas, kelle ööbimiste arv kasvas võrreldes 2019. aastaga 408%. Suurüritustest avaldas suurimat mõju juulikuus toimunud Rammstein'i kontsert, mis andis paljudele Tallinna hotellidele võimaluse küllastajate ning korraldajate majutamiseks.

Radisson Blu Hotel Olümpia 2022

2022. aastal oli Radisson Blu Hotel Olümpia hotellitubade keskmine täituvus 54,7%, mis oli 4-protsendipunkti võrra parem 2021. aasta tulemusest. Keskmine müüdud hotellitoa hind oli 74,73 eurot, mis oli 17.78 eurot kõrgem 2021. aastaga võrreldes. Täitumuse ja keskmise hinna koosmõjul saavutatud netokäive müügis olnud hotellitoa kohta (RevPAR) oli 40,87 eurot, mis on 11,98 eurot kõrgem eelmise aastaga võrreldes.

Ettevõtte majandustulemusi toetas eelkõige lähiturgude avatus ning reisijate reisimise julguse taastumise kiirus ja toitlustuse- ja meelelahutuskohdade (s.h. ürituste korraldamise) tegevuste piirangutest loobumine. COVID-19 pandeemia jõudis taandumisfaasi ning ei avaldanud drastilist mõju ettevõtte tegevusele.

Märkimisväärselt negatiivset mõju hotelli 2022. a. tulemuslikkusele avaldas inflatsioonisurve ning eriti energiakulude kasv.

Energiakriisi ja sanktsioonide mõju

24.02.2022 algatatud Venemaa sõda Ukrainas pani alguse EL sanktsioonide ahelale, mis omakorda avaldas väga suurt mõju energiakriisi arengule, inflatsioonile ning EURIBOR'i määrade tõusule. Energiahindade tõusu tõttu võeti ettevõtte poolt kasutusele erinevad kulude kokkuhoiumeetmed ja plaanitakse täiendavate energiasäästvate projektide eluviimist lähitulevikus, kuna tihe konkurents ja tarbijate hinnatundlikkus ei andnud võimalust kallinenud energiakulusid täies mahus lõpptarbijatele edasi suunata.

EL poolt seatud sanktsioonide tulemusena lõpetati täielikult koostöö Venemaa koostööpartneritega ja sanktsioonide jälgimine on ettevõtte üks fookustest. Lisaks sellele tõi 2022. aasta endaga kaasa häireid tarneahelates, kuid need olid lühiajalised ja ei avaldanud olulist mõju ettevõtte igapäevategevustele.

Äritegevuse tulem

Hotell Olümpia AS müügitulu oli aruandeaastal 11 355 tuhat eurot (2021: 8 359 tuhat eurot). Ärikasum enne põhivara kulumit oli 2021 a. 2 359 tuhat eurot (2021: 2 075 tuhat eurot).

Hotell Olümpias töötas 2022. aasta lõpu seisuga 174 (2021. aasta lõpu seisuga 160) inimest. Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale oli 122 (2021: 116).

Hotell Olümpia AS ei ole aastal 2022 (samuti ka aastal 2021) juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid maksnud. Juhatuse liikmete igapäevased kohustused on edasi delegeeritud volituse alusel tegevdirektorile.

Töötajatele arvestatud tööjõukulude üldsumma oli aruandeaastal 3 323 tuhat eurot (2021.a. 2 804 tuhat eurot).

Aruandeaasta lõpptulemiks kujunes 238 tuhande euro suurune puhaskahjum (2021.a. kahjum 521 tuhat eurot).

Keskkond

Radisson hotelligruppi kuuluv Radisson Blu Hotel Olümpia hotell kannab sotsiaalset vastutust ning võtab oma äritegevuses arvesse mõjusid keskkonnale. Radissoni hotellide juhtimisel on püütud igapäevatöö korraldamisel lähtuda keskkonna säästlikkusest, seda juhitakse läbi Radisson Responsible Business (vastutustundlik ettevõtlus) programmi.

Radisson Blu Hotel Olümpia ei tekita oma tegevusega kahjulikku mõju keskkonnale. Peamine rõhk keskkonnasäästlikul käitumisel on aktiivsel pakendi- ja tootmisjäätmete kogumisel, sorteerimisel ja taaskasutamisel. Ettevõtte korraldab äritegevust keskkonnaväärtusi hoides, edendades loodussäästlikku mõtteviisi nii ettevõtte töötajate ja hotelli külastajate käitumises (tähelepanu pööratakse hotelliklientide keskkonnateadlikkuse tõstmisele) kui ka ettevõtte otsustusprotsessides. Klientidel on võimalus loovutada oma keskkonnaohtlikud jäätmed hotellile. Radisson Blu Hotel Olümpia on korraldanud patareide, elektroonika (arvutid, printerid jne), päevavalguslampide, klaastara, vanapaberi ja orgaaniliste jäätmete kogumist. Radisson Blu Hotel Olümpia hotelli tubades on statsionaarselt väljapandud info, mis kutsub kliente üles kasutama rätikuid korduvalt ning sorteerima ja viima olmejäätmeid hotelli fuajees olevasse Green Corner'sse. Vastavalt jäätmete sorteerimise nõuetele viiakse nimetatud jäätmed jäätmekäitluspunktidesse. Radisson Blu Hotel Olümpia hotell on pikema aja jooksul teinud koostööd programmidega Green Key, Think Planet ja Safe Hotels. Alates aastast 2021 algas pidev koostöö programmiga „SGS“, mille eesmärgiks on turvalise keskkonna tagamine nii hotelli klientidele, kui ka hotellitöötajatele.

Radisson hotelligrupp peab ülalmainitud tegevusi juba aastaid väga oluliseks. Igakuiselt järgitakse energia tarbimise efektiivsusnäitajaid, vähemalt kord aastas viiakse hotellides läbi põhjalikud, erineva suunitlusega keskkonnanalased auditid. Nende tulemuste põhjal antakse igal aastal välja vastutustundliku äritegevuse auhind Radisson Blu kaubamärgi kategoorias.

Töökeskkond – personalipoliitika

Oma igapäevases tegevuses rakendab Radisson Blu Hotel Olümpia avatud töökultuuri, järgides seadusandlust ning kehtestatud regulatsioone. Avatud töökultuur aitab kaasa töötajate motivatsioonile, enesekindlusele, turvalise töökeskkonna tagamisele ning samuti huvide konflikti ennetamisele. Vastutustundliku tööandjana ei aktsepteeri juhtkond ahistamist ega diskrimineerimist soost, religioonist, rassist, kultuurilisest taustast, tervisest, vanusest ega poliitilisest kuuluvusest lähtuvalt. Me austame rahvusvaheliselt tunnustatud inimõigusi ning oma töökeskkonnas tagame nende järgimise. Me tunnustame töötajate õigusi ja vabadusi. Me võitleme kaasaegse sunnitöö vormide, inimkaubanduse ja inimeste ärakasutamise vastu. Kaasaegse orjuse vastane tegevus on kirjutatud meie töökultuuri poliitikasse. Me ei diskrimineeri oma töötajaid karjäärivalikute osas ning toetame töötajate arengut.

Alates 2018 märtsist liitus Radisson Blu Hotel Olümpia tervist edendavate töökohtade võrgustikuga, et veelgi süstemaatilisemalt pöörata tähelepanu tervisedendusele ettevõttes ning panustada ja toetada töötajate tervisele eluviisidele suunatud edendavaid tegevusi. Töökoha tervisedenduse võrgustik Eestis on tegutsenud kümme aastat. Võrgustikku kuulub praegu 236 asutust ja ettevõtet. Ühtlasi on meil lepingu alusel õigus kasutada ka tervist edendavate ettevõtete logo.

Samuti on Radisson Blu Hotel Olümpia juba pikki aastaid teadlikult ja aktiivselt panustanud enda kui tööandja maine kujundamisse noorte hulgas, sest kiire noorte arvu vähenemine tööturul sunnib ettevõtet aktiivselt pingutama selle nimel, et tagada ka tulevikus kvalifitseeritud ja motiveeritud töötajaskond. Tööandja eduka mainekujunduse eelduseks on oma tulevaste töötajate ootuste, eelistuste ja infoedastuskanalite tundmine ning oma sõnumi kohandamine ja levitamine vastavates kanalites, noorte hulgas populaarsel ja omaksvõetud viisil.

Radisson Blu Hotel Olümpia aitab noortel inimestel siseneda turvaliselt tööturule, pakkudes ka alaealistele töötajatele mitmeid töövõimalusi hotelli erinevates osakondades.

Ühiskondlik panus 2022

- ✓ Pikaajalise koostöö raames Paulig Eesti Kohvimaailma ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefondiga toimus 2021. aastal 1. detsembrist kuni 2022.aastal 31. jaanuarini Radisson Blu Hotel Olümpia kohvikus Café Boulevard toetuskampaania haigete laste raviks.
- ✓ Radisson Hotel Group'i globaalse koostöölepingu raames anti välja stipendium ühele SOS Lasteküla lapsele oma unistuste ellu viimiseks.
- ✓ Radisson Blu Hotel Olümpia annetas regulaarselt klientide poolt unustatud esemed Punasele Ristile, toetab Peetli kirikut, osaleb Tartu Ülikooli Lastefondi projektides ning võtab osa ka teistest sotsiaaltegevustest.
- ✓ Viimendat aastat järjest osaleb Radisson Blu Hotel Olümpia projektis Just A Drop, mis annab võimaluse hotelli kliendil rätikuid korduvkasutades panustada lastele puhta joogivee kogumisse piirkondades, kus joogivesi on raskesti kättesaadav või reostatud (Aafrika, Aasia).
- ✓ Alates 2017. aastast on Radisson Blu Hotel Olümpia pakkunud nn.“Carbon Free Meetings”, ehk süsinikdioksiidi vabu koosolekuid ja konverentse. Meie eesmärgiks on olnud vähendada süsiniku jälge meie eluruumis. Kõikidel meie hotellides toimuvatel koosolekutel ja konverentsidel arvutatakse välja nn “süsiniku jalajälg”, mis arvutatakse eurodesse. Antud toetusega aitavad Radissoni Grupi Hotellid vähendada kasvuhoone gaaside vähenemisele, toetades erinevaid projekte Indias, Malawis ning Guatemalas.
- ✓ Radisson Blu Hotel Olümpia panustab palju koostöösse koolidega, et populariseerida hotellinduse erialade haridust ning tagada tulevaste töötajate järelkasv. Pideva töö tulemusena toetame hotellinduse valdkonna kutsevõistluseid (TEKO meister, Innove Noor Meister) ning 2022. aastal on meie maja erinevates osakondades kogemust omandanud 37 praktikanti. Sellega kaasnes ka tunnustus 2022. aasta Atraktiivne Tööandja kutsekoolide hulgas.
- ✓ Traditsiooniliselt toetasid Radisson Blu Hotel Olümpia töötajad varjupaiga abivajavaid loomi, kogudes neile mänguasju, erinevaid tekstiile pesadeks ning toitu. 2022. aastal suunati abi Pesaleidja MTÜ'le.
- ✓ Hotell pöörab erilist tähelepanu klientide ja töötajate ohutusele ning sellest tulenevalt on võtnud kasutusele uued ohutuse protokollid, mis on välja töötatud Radisson Hotel Group poolt ning mille eesmärk on hotelli klientidele, kui ka hotellitöötajatele turvalise keskkonna tagamine.
- ✓ Aitame Ukrainat – organisatsiooni poolt ette antud nimekirja alusel vaja minevaid asju: lastele riideid, hügieenitarvikuid. Hotell annetas lisaks välja vahetud tekke ja patju.
- ✓ Hotelli renoveerimise käigus annetati kasutatud sisustus erinevatele Eesti sotsiaalhoolekande organisatsioonidele.
- ✓ Detsembrikuus jätkati traditsiooniga ja abistati SOS Lasteküla kasvandikke jõulutoetusega.

Aruandeaasta investeeringud

Radisson Blu Hotelli Olümpia hotelli aasta 2022 olulisem investeering hõlmas hotelli ventilatsioonsüsteemi renoveerimist, mille käigus parendati õhuvahetust hotelli peahoones ja lisati energia säästmiseks soojustagastus. Samuti teostati 2022. aastal klienditsoone puudutavaid investeeringuid: vahetati konverentsikeskuse sisustust (toole ja laudu) ning lisaks sellele Premium klassi tubade diivaneid ja tugitoole.

Radisson Blu Hotel Olümpia 2023

Aasta 2023 väljavaade on tagasihoidlikult optimistlik, kuigi lõpuni pole selge Ukraina sõja ning majandusliku olukorra mõju turistide tarbimisjulgusele. Oodata on endiselt nõudluse kasvu lähiturgudelt (Läti, Leedu, Soome).

2023. aasta eesmärkide seadmisel on võetud arvesse, et COVID-19 viirusepuhang on taandumisfaasis, mis omakorda annab lootust, et COVID-19st on saamas tavaline hooajaline viirus. Samuti on Euroopa Raviamet lubanud turule mitmed COVID-19 ravimid, mille kasutus aitab kaasa loobumisele eelnevalt seatud piirangutest (eelkõige toilitlustuse- ja meelelahutuskohade (s.h. ürituste korraldamise) tegevustes).

Lisaks sellele on arvestatud võimaliku energiakulude ja inflatsiooni surve riskiga, mille tulemusena on hotelli hinnapoliitika ja hinna kujunemise strateegia erilise fookuse all.

Aastaks 2023 on planeeritud mitmed investeeringud fookusega tehnosüsteemide uuendamisele. Investeeringute eesmärgiks on eelkõige klientide rahulolu tõstmine ning hoone opereerimisega seotud kulude optimeerimine.

Ettevõtte juhatus ja nõukogu

Juhatus:

Aastal 2022 Ettevõtte juhatuses muudatusi ei toimunud, juhatuse liikmed on hr. Daniel Nordvaller ning hr. Margo Lõvi.

Ettevõtte Nõukogu esimees on hr. Per Tore Mortensen. Nõukogu liikmete koosseisu kuuluvad hr. Roar Lie ning hr. Sverre Andlem Harnæs.

Suhtarvud

Omakapitali osakaal varades (Equity ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.22	31.12.21
Omakapital	22 822	25 060
Vara kokku	50 987	53 060

Omakapitali osakaal varades 0,45 0,47

Omakapitali osakaal varades = Omakapital / Vara kokku

Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio)

(tuhandetes eurodes)	2022	2021
Ärikasum enne põhivara kulumit, põhivara väärtuse langust	2 359	2 075
Makstud intressid	335	321
Laenude tagastamine	516	0
Kokku	851	321

Laenukohustiste kattekordaja 2,77 6,46

Laenukohustiste kattekordaja = Ärikasum enne põhivara kulumit ja põhivara väärtuse langust / (makstud intressid + laenu tagastamise summa)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 182	1 835	2
Nõuded ja ettemaksed	400	7 013	3
Varud	103	81	5
Kokku käibevarad	2 685	8 929	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 400	0	3,19
Materiaalsed põhivarad	42 902	44 130	7
Kokku põhivarad	48 302	44 130	
Kokku varad	50 987	53 059	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 009	26 683	8
Võlad ja ettemaksed	1 985	1 285	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 994	27 968	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 171	31	8
Kokku pikaajalised kohustised	25 171	31	
Kokku kohustised	28 165	27 999	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	12
Ülekurs	3 622	3 622	
Kohustuslik reservkapital	336	336	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 402	18 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238	-521	
Kokku omakapital	22 822	25 060	
Kokku kohustised ja omakapital	50 987	53 059	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	11 355	8 359	13
Muud äritulud	2	846	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 343	-1 067	14
Mitmesugused tegevuskulud	-4 332	-3 258	15
Tööjõukulud	-3 323	-2 804	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 937	-2 146	7
Ärikasum (kahjum)	422	-70	
Muud finantstulud ja -kulud	-334	-67	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	88	-137	
Tulumaks	-326	-384	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238	-521	

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238	-521
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-238	-521

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	11 391	8 353	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 507	-4 071	
Väljamaksed töötajatele	-3 160	-2 401	
Laekunud intressid	133	158	18,19
Makstud intressid	-356	-321	
Makstud ettevõtte tulumaks	-326	-384	18
Kokku rahavood äritegevusest	2 175	1 334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-709	-514	7
Antud laenude tagasimaksed	1 400	1 200	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	691	686	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-500	0	8
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-19	-18	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	528	11
Makstud dividendid	-2 000	-2 000	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 519	-1 490	
Kokku rahavood	347	530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 835	1 305	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	347	530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 182	1 835	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 700	3 622	336	20 923	27 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-521	-521
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 000	-2 000
31.12.2021	2 700	3 622	336	18 402	25 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-238	-238
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 000	-2 000
31.12.2022	2 700	3 622	336	16 164	22 822

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.

Rohkem infot dividendide väljamaksmise kohta on toodud lisas 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hotell Olümpia AS opereerib Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia tegevust ja on registreeritud aadressil Liivalaia 33, Tallinn 10118, Eesti Vabariik.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Juhatus kiitis heaks ja allkirjastas majandusaasta aruande 11.05.2023.

Alljärgnevalt on kirjeldatud peamisi arvestuspõhimõtteid, mida on kasutatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

A. Koostamise alused

Hotell Olümpia AS-i 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse meetodist nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt kasutatud kõikide aruandes esitatud arvestusperioodide puhul, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

B. Võrreldavus

Finantsaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist, meetoodika muutuste sisu ja nende mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjete esitust või klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on vastavalt ümber klassifitseeritud ka eelmise perioodi võrreldavad näitajad.

B.1 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja avalikustatavas teabes

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2022:

- IFRS 3 „Äriühendused“, IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused ning iga-aastased parandused ajavahemikuks 2018–2020

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. IASB on andnud välja IFRS-ide väikesemahulised muudatused:

- a) IFRS 3 „Äriühendused“ muudatustega uuendatakse standardis olevat viidet finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule ilma, et muudetaks äriühenduste kajastamise nõudeid.
- b) IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatustega keelatakse ettevõtte sellise müügitulu mahaarvamine materiaalse põhivara soetusmaksumusest, mis saadakse toodetud toodete müümisest perioodil, kui ettevõtte tegeleb veel vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimisega. Sellise müügitulu ja seotud kulud peab ettevõtte kajastama koondkasumiaruandes.
- c) IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatustega täpsustatakse, milliseid lepingu täitmisega seotud kulusid peab ettevõtte lepingu kahjulikkuse hindamisel arvesse võtma.
- d) Iga-aastaste parandustega ajavahemikuks 2018–2020 tehakse väiksemaid muudatusi standardites IFRS 1 „Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt“, IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ ning IFRS 16 „Rendiarvestus“ näidetes.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele kõnealused muudatused mingit mõju ei avaldanud.

- IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatus: COVID-19-ga seotud rendihinna alandamine pärast 30. juunit 2021

Muudatus kohaldatakse 1. aprillil 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine, sh finantsaruannete puhul, mis polnud muudatuse kuupäeva seisuga veel kinnitatud. 2021. aasta märtsis muutis IASB IFRS 16 kohaselt lubatud lihtsustuse tingimusi, millega võimaldati rentnikel loobuda IFRS 16 nõuete rakendamisest rendilepingute muutmise kajastamisel otseselt COVID-19 pandeemiast tingitud rendihinna alandamise puhul. Muudatuse tulemusena on nüüd võimalik kõnealust lihtsustust kasutada vaid juhul, kui rendimaksete vähendamine mõjutab ainult makseid, mis kuulusid algselt tasumisele hiljemalt 30. juunil 2022, ning kõik muud lihtsustuse kasutamise tingimused on täidetud.

Kõnealused muudatused Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele mingit mõju ei avaldanud.

B.2 Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

• IFRS 17 „Kindlustuslepingud“

Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Kui standardi IFRS 17 esmase rakendamise kuupäeval või enne seda on rakendatud IFRS 9, on lubatud ka ennetähtaegne rakendamine. Uus raamatupidamisstandard reguleerib kindlustuslepingute kajastamist, mõõtmist, esitamist ja avalikustamist. IFRS 17 kehtib kõikidele väljastatud kindlustuslepingutele ning teatud garantiidele ja võimaliku kasumiosalusega finantsinstrumentidele.

Kuna Ettevõtte IFRS 17 rakendusallasse kuuluvaid lepinguid ei väljasta, ei mõjuta selle rakendumine ka ettevõtte/kontserni finantstulemusi, finantsseisundit ega rahavooge.

• IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-ide rakendusjuhendi nr 2 muudatused: arvestusmeetodite avalikustamine
Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega antakse juhiseid selle kohta, kuidas otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline. IAS 1 muudatustega asendatakse nõue avalikustada 'peamised' arvestuspõhimõtted nõudega avalikustada 'olulisemad' arvestuspõhimõtted. Rakendusjuhendisse on lisatud ka täpsemad suunised ja näited, mis peaksid aitama otsustada, milline informatsioon on avalikustamiseks piisavalt oluline.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

• IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'arvestushinnang' definitsioon
Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatused puudutavad kõiki 1. jaanuaril 2023 või hiljem arvestuspõhimõtetes ja arvestushinnangutes toimuvaid muutusi. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnang raamatupidamise aastaaruandes kajastuv rahaline summa, mille mõõtmisel esineb hinnangu ebakindlus ning mis ei tulene eelneva perioodi vigade korrigeerimisest. Samuti täpsustatakse muudatustega, mis on arvestushinnangute muutused ning kuidas need erinevad muutustest arvestuspõhimõtetes ja vigade korrigeerimisest. Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

• IAS 12 „Tulumaks“ muudatused: edasilükkunud tulumaks, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega
Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega kitsendatakse ja selgitatakse esmase kajastamise erandi rakendusala ning täpsustatakse, kuidas peaksid ettevõtted arvestama edasilükkunud tulumaksu, mis on seotud ühest tehingust tulenevate varade ja kohustistega, nagu rendilepingud ja eemaldamise kohustused. Muudatustega selgitatakse, et kui kohustiste arveldamiseks tehtavad maksed saab maksustamisel maha arvata, tuleb kohaldatavaid maksuseadusi arvesse võttes otsustada, kas sellised mahaarvamised omistatakse maksustamise eesmärgil kohustisele või sellega seotud varale. Muudatuste kohaselt ei saa rakendada esmase kajastamise erandit tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus on võrdsed. Seda saab kasutada vaid juhul, kui renditava vara ja rendikohustise (või eemaldamiskohustise ja eemaldatava vara) kajastamisel tekkiv mahaarvatav ja maksustatav ajutine erinevus ei ole võrdsed.

Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

• IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks
Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega soovitakse täpsustada standardis IAS 1 kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamiseks toodud põhimõtteid. Muudatustega selgitatakse, mida tähendab õigus lükata arveldamine edasi ja nõue, et see õigus peab eksisteerima aruandeperioodi lõpus, ning täpsustatakse, et kohustiste lühi- ja pikaajaliseks liigitamist ei mõjuta ei juhtkonna kavatsus ega ka tehingu vastaspoolele väljastatud optsioonid, mis võivad viia kohustuse arveldamiseni ettevõtte enda omakapitaliinstrumentide üleandmise teel. Samuti täpsustatakse muudatustes, et kohustiste liigitamist mõjutavad vaid need lepingutingimused, mida ettevõtte peab täitma kas aruandekuupäeval või enne seda. Täiendavat informatsiooni tuleb avalikustada ka sellistest laenulepingutest tulenevate pikaajaliste kohustiste kohta, kus nõutakse lepingutingimuste täitmist 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Ettevõtte juhtkonna hinnangul oluline mõju Ettevõtte finantsaruannetele puudub.

• IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustised müügi-tagasirendi tehingutes

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatuste eesmärk on täpsustada standardis IFRS 16 müüja rentniku poolt müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel rakendatavaid kajastamisnõudeid, muutmata seejuures müügi-tagasirendi tehingutega mitteseotud rendilepingute arvestust. Täpsemalt peab müüja-rentnik tegema 'rendimaksed' või 'muudetud rendimaksed' kindlaks nii, et ta ei kajastaks kasumit ega kahjumit talle kasutusõigusega alles jäänud varalt. Nende nõuete rakendamine ei takista müüja-rentnikul kajastamast kasumiaruandes rendi osalisest või täielikust lõpetamisest tulenevat kasumit või kahjumit. Müüja-rentnik peab rakendama muudatust tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8 kõigi müügi-tagasirendi tehingute suhtes, mis on tehtud pärast esmase rakendamise kuupäeva, milleks loetakse selle aruandeperioodi algust, kus majandusüksus IFRS 16 esmakordselt rakendas. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud.

Ettevõtte juhtkond on hinnanud, et standardi rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

• IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel

Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ning tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mitte kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatuste rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõttel ei ole selliseid tehinguid.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole Ettevõttele eeldatavasti olulist mõju.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Käesolev aruanne on koostatud EV Registrite ja Infosüsteemide Keskuse (RIK) keskkonnas, mis võimaldab Ettevõttel esitada majandusaasta aruanne elektroonselt, kasutades RIK'i poolt välja töötatud vorme. Seoses sellega käesolevas aruandes on tekkinud mõningad kõrvalkalded IFRS nõudmistest.

Kõige olulisemad erinevused seisnevad selles, et nõuded ja ettemaksed/võlad ja ettemaksed on esitatud bilansis ühel kirjel „Nõuded ja ettemaksed“/ „Võlad ja ettemaksed“.

Finantsvarad

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)

- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

See, millisesse kategooriasse konkreetne vara liigitatakse, sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

(ii) Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui Ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

(iii) Mõõtmine

Ettevõtte võtab kõik finantsvarad arvele nende õiglases väärtuses (välja arvatud juhul, kui tegemist on nõudega ostja vastu, mille puhul oluline rahastamiskomponent puudub, mis võetakse arvele tehingu hinnas), millele lisatakse kõigi finantsvarade puhul, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, nende soetamisega otseselt seotud tehingukulutused. Finantsvaradega seotud tehingukulutusi kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande ning kantakse kuluna kasumiaruandesse.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelil finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Ettevõtte kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Kogu 2022. aasta jooksul ehk perioodi 1.jaanuar 31.detsember koosnesid Ettevõtte võlainstrumentid nõuetest ostjate vastu ja muudest ostjate vastu suunatud ja muude nõuete alla liigitatud pikaajalistest finantsvaradest.

Ettevõttel on finantsvarad mis kuuluvad kategooriasse "laenuid ja nõuded" (vt. lisa 3).

Finantsvarade väärtuse allahindlus (lihtsustatud mudel):

Väärtuse langus

Ettevõtte hindab oma korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavatelt võlainstrumentidelt tulevikus eeldatavat krediidikahju.

Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmisel võetakse arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ning (iii) aruandeperioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Nõuetele ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent, rakendab Ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist, mille

kohaselt arvestatakse allahindlust nõude eluea jooksul eeldatava krediitkajuhju ulatuses alates nõude esmasest kajastamisest. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes nende tähtaegadest või tähtaja ületanud päevade arvust. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga olulisema ostja kohta eraldi. Allahindluse summa on erinevus vara bilansilise väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel diskonteerituna sisemise intressimääraga. Nõuete allahindlus on kajastatud kasumiaruandes muude tegevuskulude all. Lootusetuks tunnistatud nõuded ostjate vastu kantakse maha. Kui eelnevatel perioodidel maha kantud nõuded laekuvad, siis kajastatakse need kasumiaruandes, vähendades muid tegevuskulusid.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on klientidelt saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või osutatud teenuste eest. Kui raha laekub eeldavalt ühe aasta jooksul liigitatakse need käibevaradeks. Vastasel korral kajastatakse need põhivaradena.

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud allahindlused ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on allahinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus nende rahavood täies ulatuses ja märkimisväärselt viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele antakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb nii otsestest kui kaudsetest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi ja mittetagastatavaid makse, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit. Aruandekuupäeva seisuga on varud kajastatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on tavapärase äritegevuses kasutatav hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse Ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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. Kõiki hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Maad ei amortiseerita. Muud põhivarad amortiseeritakse lineaarselt.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse müügist saadud raha ja vara jääkväärtuse vahena, on kajastatud kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Laenukulutused kapitaliseeritakse vara soetusmaksumuse osana.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja vara kasutusvalmidusse viimiseks otseselt seotud kulutustest. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal aruandekuupäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni. Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Tarkvara ja infosüsteemid amortiseeritakse lineaarselt.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised: Hooned ja selle erikomponendid	4-50 aastat
Masinaid ja seadmed	3-10 aastat
Tarkvara ja infosüsteemid	3-7 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	3-7 aastat

Põhivarade väärtuse langus

Amortiseeritavate varade ja piiramatute kasuliku elueaga varade (maa) 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 müügilukulused 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 bilansipäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Lepingu sõlmimisel hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet, st kas lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus. Kui lühiajalised ja madala väärtusega vara rendilepingud välja arvata, kasutab ettevõtte kõigi rendilepingute kajastamiseks ja mõõtmiseks samu põhimõtteid. Ettevõtte kajastab rendikohustise rendimaksete tasumiseks ning vara kasutusõiguse alusvara kasutamiseks.

Vara kasutusõigus

Rendiperioodi alguses (st päeval, mil alusvara antakse kasutamiseks üle) kajastab ettevõtte vara kasutusõiguse. Vara kasutusõigus kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad kahjumid ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustiste ümberhindamisele. Vara kasutusõiguse soetusmaksumus koosneb kajastatud rendikohustistest, esmastest otsekulutustest ning rendiperioodi alguses või enne seda tehtud rendimaksetest, millest on lahutatud saadud rendistiimulid.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt kas rendiperioodi või vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul (sõltuvalt sellest, kumb on lühem) järgmiselt:

- masinad ja seadmed – 2–5 aastat

Kui rendiperioodi lõpus läheb renditava vara omandiõigus üle ettevõttele või vara maksumus peegeldab ostuõiguse realiseerimise hinda, kasutatakse amortisatsiooni arvestamisel vara hinnangulist kasulikku eluiga. Ka vara kasutusõigust amortiseeritakse. Vaata jaotises Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad toodud arvestuspõhimõtteid. Vara kasutusõigus kajastatakse bilansis materiaalse põhivara alla.

Rendikohustised

Rendiperioodi alguses kajastab ettevõtte rendikohustised rendiperioodi jooksul tasumisele kuuluvate rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed sisaldavad fikseeritud makseid (k.a sisuliselt fikseeritud makseid), millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid, muutuvaid rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või määra, ning summasid, mida tuleb jääkväärtuse garantiide alusel eeldatavasti tasuda. Samuti loetakse rendimaksete koosseisu piisavalt kindlalt realiseerimisele kuuluva ostuõiguse realiseerimise hind ning rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et ettevõtte kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.

Kuna rendi sisemist intressimäära ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab ettevõtte rendimaksete nüüdisväärtuse leidmiseks oma alternatiivset laenuintressimäära rendiperioodi alguse seisuga. Pärast rendiperioodi algust suurendatakse rendikohustiste summat jooksvalt kogunenud intressi ning vähendatakse tehtud rendimaksetele võrra. Rendikohustiste bilansiline väärtus hinnatakse ümber ka juhul, kui muudetakse rendiperioodi, rendimakseid (nt tulevased maksed muutuvad nende arvutamise aluseks oleva indeksi või määra muutmise tõttu) või alusvara ostuõiguse hinnangut.

Rendikohustised kajastatakse bilansis rendikohustiste alla. Vaata lisa 20.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandjana määrab ettevõtte rendilepingu alguses kindlaks, kas tegemist on kapitali- või kasutusrendiga. Kui ettevõtte otsustab, et rent annab üle kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved, käsitletakse renti kui kapitalirenti. Kasutusrendi alla liigitatakse rendid, mille puhul ettevõtte ei võõranda praktiliselt kõiki vara omamisega seotud riske ja hüvesid. Tekkivat üüritulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastatakse kasumiaruandes tuluna selle põhiolemuse tõttu. Tingimuslikke rendituluseid kajastatakse tuluna nende teenimise perioodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenukohustised ning muud lühi- ja pikaajalised finantskohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu kajastatakse lühiajalisi finantskohustisi bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on arvatud maha tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või Ettevõtte puudub tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse selle täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Kohustised töövõtjate ees

Kohustised töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevaid kohustisi ja tulemustasusid, mida arvestatakse vastavalt Ettevõtte finantstulemustele ja töötajatele seatud eesmärkide täitmisele. Tulemustasusid kajastatakse perioodikuludes ning kohustisena, kui tulemustasu väljamaksmine toimub järgmisel finantsaastal. Nimetatud kohustis sisaldab lisaks tulemustasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Kohustised töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustist aruandekuupäeva seisuga. Nimetatud kohustis sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Restruktureerimise ja kohtuvaidlustega seotud kohustistest ja tasudest tulenevad eraldised kajastatakse bilansis juhul kui: (a) ettevõtte on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, (b) on tõenäoline, et selle kohustise täitmine nõuab ressurssidest loobumist ja (c) kohustise suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata, kuigi nende realiseerumise aeg või lõppmaksumus ei ole kindlad. Tulevaste tegevuskahjumite katteks eraldist ei kajastata.

Mitmete sarnaste kohustiste korral määratakse ressurssidest loobumise tõenäosus kindlaks vaadeldes sarnaseid kohustisi kui ühte tervikut. Eraldis kajastatakse ka sel juhul, kui iga üksiku kohustise täitmise seotud ressurssidest loobumise tõenäosus on väike.

Eraldised kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike väljaminekute nüüdisväärtuses kasutades tulumaksueelset diskontomäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Kohustise suurenemine aja möödudes kajastatakse intressikuluna. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldist kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kohustiste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustistena.

Sihtfinantseerimine

Valitsusepoolne sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi Ettevõttele ressursside üleandmise teel vastutasuks selle eest, et Ettevõtte on minevikus vastanud teatavatele põhitegevusega seotud tingimustele või teeb seda tulevikus. Valitsuse mõiste all kuuluvad valitsus, valitsusasutused ja samalaadsed kohalikud, riiklikud või rahvusvahelised asutused.

Valitsusepoolset sihtfinantseerimist ei kajastata enne, kui on piisavalt kindel, et Ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega kaasnevatele tingimustele ja sihtfinantseerimine leiab aset. Sihtfinantseerimise kättesaamine ei ole iseenesest piisav tõend, et sellega kaasnevad tingimused on täidetud või saavad täidetud.

Ettevõtte kajastab kompenseeritavat kulu ja saadud toetust kasumiaruandes eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" ning vastaval kulukirjal, kus kompenseeritud kulud kajastuvad.

Tähtis on, et valitsusepoolset sihtfinantseerimist kajastatakse süstemaatiliselt kasumiaruandes nendel perioodidel, mil Ettevõtte kajastab kulutustena seotud kulutusi, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on ette nähtud. Valitsusepoolse sihtfinantseerimise kajastamine kasumiaruandes, tuginedes laekumistele, ei vasta tekkepõhisele arvestuspõhimõttele ja seda võib kasutada ainult siis, kui ei ole mingit alust sihtfinantseerimise jaotamiseks muudele perioodidele kui sellele, millal see saadi.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumite katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Müügitulu on tulu, mis tekib Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõtte on õigus saada lubatud kaupade ja teenuste kliendile võõrandamise eest ja millest on arvatud maha kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuste üle antakse üle kliendile.

Ettevõtte müügitulu koosneb majutus-, toitlustus-, konverentsi- ja muudest hotelliteenustest laekuvatest tasudest ning üüritulust.

Majutus-, toitlustus-, konverentsi- ja muu hotelliteenusest saadud tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuse üle läheb üle kliendile, s.t. teenuse osutamise perioodil.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Juhul kui Ettevõtte lepib üürnikega rendivabastusperioodis, siis nimetatud kulu kajastatakse samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt, vähendades üüritulu.

Finantseerimise komponent

Ettevõtte pole lepinguid, kus periood kliendile lubatud teenuste või kaupade üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehingu hindu ka raha ajaväärtuse mõjust lähtuvalt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele kohaldatakse madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 10.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle valitsev või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva, 31.detsembri 2022, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	39	18
Arvelduskontod	2 143	1 817
Kokku raha	2 182	1 835

Info krediidiriskile avatud summade kohta raha ja rahalähendite puhul on toodud lisas 21.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	281	281	0	
Ostjatelt laekumata arved	297	297	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16	-16	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	33	33	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	
Laenunõuded	5 400	0	5 400	19
Ettemaksed	85	85	0	
Tulevaste perioodide kulud	38	38	0	
Muud makstud ettemaksed	47	47	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 800	400	5 400	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	148	148	0	
Ostjatelt laekumata arved	164	164	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16	-16	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17	17	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	
Laenunõuded	6 800	6 800	0	19
Ettemaksed	48	48	0	
Tulevaste perioodide kulud	30	30	0	
Muud makstud ettemaksed	18	18	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 013	7 013	0	

Nõuded ostjate vastu (ka aastal 2021) on intressivabad ning maksetähtajaga 14 kuni 90 päeva. Vaata ka lisa 4. Laenunõue õiglane väärtus on avalikustatud lisas 21.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	331	181
Nõuded ostjatele	237	135
Nõue seotud osapoolte vastu	33	17
Nõuded krediitkaartidega arveldustest	61	29
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16	-16
Kokku nõuded ostjate vastu	315	165

Nõuded ostjatele maksetähtaegade lõikes

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Maksetähtaeg saabumata	188	162
0-30 päeva üle tähtaja	22	16
31-60 päeva üle tähtaja	6	3
61-90 päeva üle tähtaja	7	0
Rohkem kui 91 päeva üle tähtaja	7	0
Kokku	230	181

Aegumata nõuete summa 188 tuhat eurot (31.12.21: 162 tuhat eurot) ei sisalda olulises summas pikendatud tähtajaga nõudeid.

Ettevõtte rakendab kõigi ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediitkahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi eluea jooksul eeldatavate krediitkahjumite summas, hinnates võimaliku väärtuse vähenemist iga kliendi osas eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Aruandeaastal (samuti aastal 2021) ei ole Ettevõtte kliendinõudeid alla hinnanud.

Aruandeaastal (samuti aastal 2021) ei ole varem ebatõenäoliseks hinnatud nõuete laekumisi olnud.

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	103	81
Toitlustus	69	53
Muud	34	28
Kokku varud	103	81

Aruandeaastal (samuti aastal 2021) ei ole Ettevõtte varusid allahinnanud ega olulises mahus maha kandnud.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	60	0	6
Üksikisiku tulumaks	0	33	0	26
Erisoodustuse tulumaks	0	7	0	3
Sotsiaalmaks	0	79	0	64
Kohustuslik kogumispension	0	3	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	4
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	187	0	106

Täiendav info lisades 3 ja 9.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
				Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2020							
Soetusmaksumus	74 300	2 360	4 383	253	3	256	81 299
Akumuleeritud kulum	-29 822	-1 865	-3 837	0	0	0	-35 524
Jääkmaksumus	44 478	495	546	253	3	256	45 775
Ostud ja parendused	0	36	0	324	154	478	514
Amortisatsioonikulu	-1 680	-211	-254	0	0	0	-2 145
Ümberliigitamised	330	5	177	-355	-157	-512	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	330	5	177	-355	-157	-512	0
Muud muutused	0	0	0	-14	0	-14	-14
31.12.2021							
Soetusmaksumus	74 630	2 363	4 407	208	0	208	81 608
Akumuleeritud kulum	-31 502	-2 038	-3 938	0	0	0	-37 478
Jääkmaksumus	43 128	325	469	208	0	208	44 130
Ostud ja parendused	0	46	12	568	84	652	710
Amortisatsioonikulu	-1 695	-125	-117	0	0	0	-1 937
Ümberliigitamised	227	54	20	-266	-35	-301	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	227	54	20	-266	-35	-301	0
Muud muutused	0	0	0	-1	0	-1	-1
31.12.2022							
Soetusmaksumus	74 689	2 385	4 419	509	49	558	82 051
Akumuleeritud kulum	-33 029	-2 085	-4 035	0	0	0	-39 149
Jääkmaksumus	41 660	300	384	509	49	558	42 902

Masinate ja seadmete hulgas on kajastatud renditud vara, vaata lisa 20.

Ehitiste all on kajastatud kinnistu põhikomponentide (maa ja hoone) kogumaksumus.

Informatsioon võlakohustiste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud lisa 8.

Kaetavaks väärtuseks seisuga 31.12.22 ja 31.12.21 on põhivara kasutusväärtus, mille leidmisel kasutas juhtkond kahe sõltumatu eksperdi hinnanguid. Nii 2022. aastal kui ka 2021. aastal kasutasid mõlemad hindajad diskonteeritud rahavoo meetodit (diskontomäärad 10,75% ja 8,75%, 2021: 9,75% ja 8,00%). Kapitalisatsioonimääraks kasutasid mõlemad hindajad 7,5% (aastal 2021 kasutasid hindajad 7,5% ja 7,2%).

Aruandeaastal (samuti ka aastal 2021) ei olnud Ettevõtte põhivara väärtust alla hinnanud.

Täielikult amortiseerunud, kuid kasutuses oleva põhivara soetusmaksumus on 16 328 tuhat eurot (2021: 14 564 tuhat eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Finantsasutustelt	26 149	992	25 157		1,37%+3k EUR	EUR	04.04.2025
Pikaajalised laenud kokku	26 149	992	25 157				
Muud laenukohustised							
Rendikohustised	13	9	4		3,4%	EUR	16.06.2024
Rendikohustised	14	5	9		2,49%+6k EURIBOR	EUR	30.11.2025
Rendikohustised	4	3	1		2,5%+6k EURIBOR	EUR	15.04.2024
Muud laenukohustised kokku	31	17	14				
Laenukohustised kokku	26 180	1 009	25 171				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantsasutustelt	26 666	26 666			1,37%+3k EURIBOR	EUR	04.04.2025
Lühiajalised laenud kokku	26 666	26 666					
Muud laenukohustised							
Rendikohustised	21	9	12		3,4%	EUR	16.06.2024
Rendikohustised	19	5	14		2,49%+6k EURIBOR	EUR	30.11.2025
Rendikohustised	8	3	5		2,5%+6k EURIBOR	EUR	15.04.2024
Muud laenukohustised kokku	48	17	31				
Laenukohustised kokku	26 714	26 683	31				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku	42 529	42 991

Pangalaenu kohustise nominaalväärtus seisuga 31.12.22 oli 26 167 tuhat eurot (2021: 26 667 tuhat eurot). Erinevus summas 18 tuhat eurot (2021: 1 tuhat eurot) on laenu tehingukulud, mille võrra on kohustis bilansis näidatud väiksemana.

31.12.2021 Finantsasutuselt saadud lühiajal. laenu saldo: 26 667

Laenu tagasimaksed 500

Mitterahalised liikumised 18

31.12.2022 Finantsasutuselt saadud lühiajal. laenu saldo: 26 149

Vastavalt Ettevõtte Nordea Bank AB'ga sõlmitud kokkuleppele on intressimarginaal 1,37% (2021 1,37%) ning laenu lõpptähtaeg 04.04.2025 (2021: 31.03.2022).

Laenuleping sisaldab teatud eritingimusi (loan covenants) Ettevõtte suhtarvude osas, millele finantsnõitajad peavad vastama – vastasel korral on pangal õigus laen kohe tagasi nõuda. Aruandekuupäeva seisuga (samuti 31.12.2021 seisuga) olid täidetud Omakapitali osakaal varades ning Laenukohustiste kattekordaja suhtarvud. Aruandeaastal pikendati laenu lõpptähtaega 3 aasta võrra kuni 04.04.2025 ning lepiti kokku uus maksegraafik, mille järgi taastusid kvartaalsed laenu põhiosa maksed aruandeaastal kolmandas kvartalis. Vaata ka lisa 21.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Liivalaia 33, Tallinn Nordea Bank AB kasuks. Kinnistu bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2022 oli 42 529 tuhat eurot (31.12.2021 oli 42 991 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	717	717
Võlad töövõtjatele	349	349
Võlad seotud osapooltele	17	17
Maksuvõlad	187	187
Muud võlad	410	410
Intressivõlad	163	163
Muud viitvõlad	247	247
Saadud ettemaksed	305	305
Kokku võlad ja ettemaksed	1 985	1 985
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	512	512
Võlad töövõtjatele	223	223
Võlad seotud osapooltele	9	9
Maksuvõlad	106	106
Muud võlad	312	312
Intressivõlad	51	51
Muud viitvõlad	261	261
Saadud ettemaksed	123	123
Kokku võlad ja ettemaksed	1 285	1 285

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtajaga kuni 60 päeva.

Võlad töövõtjatele sisaldavad palgavõlga ja kogunenud puhkusetasu kohustist.

Intressivõlad kuuluvad maksmisele kord kvartalis.

Muud viitvõlad on intressivabad ning kuuluvad maksmisele kuni 6 kuu jooksul.

Info likviidsusriski juhtimise kohta on toodud lisa 21.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 931	14 722
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 233	3 680
Kokku tingimuslikud kohustised	16 164	18 402

Tingimuslik kohustus seoses Maksu- ja Tolliametiga:

Maksuhaldur ei ole aruandeaastal (kui ka aastal 2021) Ettevõtte majandustegevust revideerinud. Eestis on maksuhalduril 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.

Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus:

Eestis kehtivast seadusandlusest tulenevalt dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Juhul kui seisuga 31.12.22 kogu vaba omakapital 16 164 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 12 931 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 3 233 tuhat eurot. (Juhul kui seisuga 31.12.21 kogu vaba omakapital 18 402 tuhande euro ulatuses oleks dividendidena summas 14 722 tuhat eurot välja makstud, oleks sellega kaasnenud täiendav tulumaksukohustus 3 680 tuhat eurot).

Vastavalt Nordea Bank AB Eesti filiaaliga sõlmitud laenulepingu lisale on dividendide väljamaksmine võimalik ainult laenuandja nõusolekul ning tingimusel, et laenukohustiste kattekordaja osas on täidetud eritingimused. Aruandekuupäeva seisuga (ka 31.12.2021) olid suhtarvu osas seatud nõuded täidetud.

Aruandeaastal maksis Ettevõtte jaotamata kasumist 2 000 tuhat eurot välja dividendidena, mis on 0,74 eurot aktsia kohta. (2021. aastal maksis Ettevõtte aasta 2020. a. puhaskasumist 2 000 tuhat eurot välja dividendidena, mis on 0,74 eurot aktsia kohta) Vt. lisa 18.

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele kohaldatakse madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Ettevõtte potentsiaalset tulumaksukohustust hinnates ei võetud arvesse alandatud tulumaksumäära võimalusi.

Lisa 11 Sihtfinantseerimine

(tuhandetes eurodes)

	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes
Aasta 2022		
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
EAS	0	0
Eesti Töötukassa	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0
Kokku sihtfinantseerimine	0	0

	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes
Aasta 2021		
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
EAS	348	348
Eesti Töötukassa	180	498
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	528	846
Kokku sihtfinantseerimine	528	846

Sihtfinantseerimise all on kajastatud sihtotstarbelised riigitoetused, mis on saadud aruandeaastal viiruse COVID-19 leviku tõkestamiseks välja töötatud riiklike programmide raames ettevõtluse toetuse eesmärgil.

Aruandeaastal ei ole Ettevõtte sihtotstarbelisi riigitoetusi saanud.

Aastal 2021 on Ettevõtte saanud Eesti Töötukassa töötasu hüvitise kogusummas 498 tuhat eurot, millest 180 tuhat eurot laekus Ettevõtte arveldusarvele ning 318 tuhat eurot maksti välja otse Ettevõtte töötajatele. Samuti laekus Ettevõtte arveldusarvele aastal 2021 Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuselt (EAS) majutusettevõtjate täiendav kahjude hüvitamise toetus kogusummas 348 tuhat eurot.

Ettevõtte hinnangul ei esine ühtegi asjaolu, mille ilmnemise tagajärjel peab Ettevõtte osaliselt või täies mahus toetust tagastama.

Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	2 700	2 700
Aktsiate arv (tk)	2 700 000	2 700 000

Aktsiate nimiväärtus on 1 EUR. Kõikide aktsiate eest on tasutud.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule on Ettevõtte moodustanud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 355	8 359
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 355	8 359
Kokku müügitulu	11 355	8 359
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellimajutuse käive	5 817	4 113
Toitlustuse käive	4 215	3 396
Konverentsiteenuste käive	250	152
Spordiklubi käive	180	88
Renditulu	507	375
Muud lisateenused hotelli külastajatele	66	88
Muud tulud	320	147
Kokku müügitulu	11 355	8 359

Aruandeaastal ei olnud Ettevõttel lepingud, millest saadav müügitulu moodustas üle 10% kogu Ettevõtte müügitulust. Aastal 2021 tulenevalt Covid-19 pandemia mõjust turismisektorile, oli Ettevõttel lepingud, millest saadav müügitulu moodustas üle 10% kogu Ettevõtte müügitulust.

Ettevõttel pole lepinguid, kus periood kliendile lubatud teenuste või kaupade üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehingu hindu ka raha ajaväärtuse mõjust lähtuvalt.

Muude tulude all on kajastatud tugiteenused Central Hotell OÜ'le ja Reval Hotel Management OÜ'le summas 225 tuhat eurot (2021: 92 tuhat eurot). Vaata lisa 19.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-1 343	-1 067
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 343	-1 067

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Energia	1 400	730
Elektrienergia	964	467
Soojusenergia	436	263
Veevarustusteenused	85	70
Riiklikud ja kohalikud maksud	47	47
Hotelli otsekulud	993	836
Üldhalduskulud	688	663
Juhtimistasud	507	326
Korrashoiu ja remondikulud	417	434
Marketingi kulud	195	152
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 332	3 258

Hotelli otsekulude all on kajastatud majutus-, toitlustus- ja konverentsiteenustega seotud kulud, välja arvatud kauba- ja palgakulu. Üldhalduskulud sisaldavad kindlustust, turva-, side-, tarkvara-, auditeerimis- ning muid teenuseid.

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 484	2 096
Sotsiaalmaksud	839	708
Kokku tööjõukulud	3 323	2 804
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	122	116

Aastal 2021 on tööjõukulude hulgas kajastatud 498 tuhande euro ulatuses sihtotstarbelised riigitoetused, mis on saadud viiruse Covid-19 leviku tõkestamiseks välja töötatud riiklike programmide raames ettevõtluse toetuse eesmärgil. Vaata ka lisa 11.

Ettevõtte ei ole aastal 2022 (samuti ka aastal 2021) juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid maksnud. Juhatuse liikmete igapäevased kohustused on edasi delegeeritud volituse alusel tegevdirektorile.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	133	158
Tulu tuletisinstrumentide ümberhindlusest	0	51
Intressikulu laenudelt	-450	-276
Intressikulu rendikohustistelt	-17	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-334	-67

Intressitulu:

Intressitulud laenudelt tekivad Emaettevõttele antud laenult.

Intressikulu:

Intressikulud laenudelt tekivad finantsasutustelt võetud laenudelt.

Intressikulu rendikohustistelt summas 17 tuhat eurot olid näidatud aastal 2021 mitmesuguste tegevuskulude all üldhalduskulude hulgas.

Täpsem info laenudelt intressitulu/-kulu kohta on välja toodud lisades 8 ja 19.

Lisa 18 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 000	326	2 000	384
Eesti	2 000	326	2 000	384
Kokku	2 000	326	2 000	384

Aruandeaastal maksis Ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumist 2 000 tuhat eurot välja dividendidena. Väljamaksega kaasnes tulumaksukulu 326 tuhat eurot, mis tuleneb kogu ulatuses 14/86 netodividendina väljamakstavalt summalt. Effektiivne maksumäär on 14%.

Aastal 2021 maksis Ettevõtte aasta 2020.a. puhaskasumist 2 000 tuhat eurot välja dividendidena. Väljamaksega kaasnes tulumaksukulu 384 tuhat eurot, mis tuleneb 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt 667 tuhat eurot ning 14/86 netodividendina väljamakstavalt summalt 1 332 tuhat eurot. Effektiivne maksumäär on 16,1%.

Dividendide väljamaksmine on kooskõlas Finantsasutusega sõlmitud laenulepingu tingimustega.

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Holding ettevõtte (Hollandi Kuningriigis registreeritud Olümpia Holding Nederland B.V) kaudu Linstow AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Norra
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AWILHELMSSEN AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	6 800
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	33	6 817
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17	9
Kokku võlad ja ettemaksed	17	9

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 400	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 400	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	8 000	0	1 200	6 800	158
Kokku antud laenud	8 000	0	1 200	6 800	158

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	6 800	1 400	5 400	133
Kokku antud laenud	6 800	1 400	5 400	133

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	235	100
Kokku müüdnud	236	100

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	69	81
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32	30
Kokku ostetud	101	111

Hotell Olümpia AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

(i) omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte üle valitsevat või olulist mõju omavad isikud);

- (ii) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- (iii) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- (iv) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Hotell Olümpia AS 100% aktsiate omanik on holding ettevõtte (Hollandi Kuningriigis registreeritud Olümpia Holding Nederland B.V) kaudu Linstow AS, Norra Kuningriigis asuv kinnisvarafirma. Linstow AS kuulub AWILHELMOSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsen perekonna liikmed.

(1) Aruandekuupäeva seisuga puudusid Ettevõttel lühiajalised nõuded Emaettevõtte vastu. (2021: on Ettevõttel lühiajaline nõue Emaettevõtte vastu summas 6 800 tuhat eurot. Lühiajalise nõuete koosseisus on kajastatud ka nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees summas 33 tuhat eurot (2021: summas 17 tuhat eurot).

(2) Aruandekuupäeva seisuga on Ettevõttel pikaajaline nõue Emaettevõtte vastu summas 5 400 tuhat eurot. (31.12.2021 puudusid Ettevõttel pikaajalised nõuded Emaettevõtte ning teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu. Emaettevõttele antud laenul on reklassifitseeritud lühiajaliseks 31.12.2021 seisuga laenu tähtjast (03.04.2022) lähtuvalt. Vastavalt märtsis 2022 sõlmitud laenulepingu lisale pikendati laenu lõpptähtaega 3 aasta võrra kuni 03.04.2025. Vaata ka lisad 3.

Aruandeaastal kutsus Ettevõtte tagasi 1 400 tuhande euro ulatuses Emaettevõttele antud laenu. Aastal 2021 kutsus Ettevõtte tagasi laenu 1 200 tuhande euro ulatuses. Vastavalt laenulepingule on laenu intressimääraks eelmise aasta viimase tööpäeva 12-kuu EURIBOR (juhul, kui 12-kuu EURIBOR on negatiivne, loetakse see nulliks), millele liidetakse 2%-suurune marginaal. Vastavalt allkirjastatud tingimustele on pooltel võimalus leppida kokku, kas arvestatud intressisumma kuulub tasumisele. Juhul, kui intressisumma jääb poolte kokkuleppel üle kandmata, liidetakse see põhisummale ning järgmise aasta intress arvutatakse uue summa baasil. Aruandeaasta intressitulu Emaettevõttele antud laenult on 133 tuhat eurot (2021: 158 tuhat eurot), mis on laekunud Ettevõtte pangakontole täies ulatuses aruandeaasta jooksul (samuti ka aastal 2021).

(3) Lühiajalise kohustise all on kajastatud kohustis teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees summas 17 tuhat eurot (2021: summas 9 tuhat eurot).

(4) Suurima osa müügist samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetele moodustab kulude hüvitamine summas 225 tuhat eurot (2021: 92 tuhat eurot).

(5) Ostud Emaettevõttelt koosnevad peamiselt juhtimistasudest tulenevalt kinnistu ja ettevõtte juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste lepingust (asset and property management services and consulting agreement) summas 69 tuhat eurot (2021: 81 tuhat eurot). Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 32 tuhat eurot (2021: 30 tuhat eurot) sisaldavad tehnilise konsultatsiooni teenust ning kulude hüvitamist.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole aruandeperioodil (samuti ka aastal 2021) tasusid makstud. Juhatuse liikmete lepingu lõppemisel ei ole täiendavaid hüvitiisi.

Juhatuse liikmete igapäevased kohustused on edasi delegeeritud volituse alusel tegevdirektorile.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeaastal ega ka aastal 2021 alla hinnatud.

Lisa 20 Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Hotell Olümpia AS rendib kasutusrendi tingimustel välja Radisson Blu Hotel Olümpias paiknevaid äripindu. Rendipindade lepingud on enamasti kestusega 3-5 aastat ja katkestatavad etteteatamistähtajaga vastavalt lepingule a) 2 kuud; b) 3 kuud; c) 6 kuud ja d) mittekatestatavad 12 kuu jooksul.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	2022	2021	Lisa
Renditulu	507	375	13
Kokku	507	375	

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatestatavatest rendilepingutest on järgmine:

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Kuni 1 aasta	450	447
1-5 aastat	183	515
Üle 5 aasta	15	15
Kokku	648	977

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte on rendile võtnud 2 ettevõtluses osaliselt kasutatavat sõiduauto ning nutiseifi. Materiaalse põhivara lisas 7 renditud vara on kajastatud „Masinad ja seadmed“ hulgas.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	Kokku
31.12.2021	
Soetusmaksumus	86
Akumuleeritud kulum	-35
Jääkmaksumus	51
Amortisatsioonikulu	-17
31.12.2022	
Soetusmaksumus	86
Akumuleeritud kulum	-52
Jääkmaksumus	34

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajaline rendikohustis	17	17
Pikaajaline rendikohustis	14	31
Rendikohustised kokku	31	48

Vaata samuti lisa 8.

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	
Rendikohustised 31.12.2020	64
Maksed	-16
Rendikohustised 31.12.2021	48
Maksed	-17
Rendikohustised 31.12.2022	31

Rendikohustustega seotud intressisumma aastal 2022 2 tuhat eurot (2021: 2 tuhat eurot).

Lisa 21 Finantsriskide juhtimine

Oma igapäevases tegevuses puutub firma kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa Ettevõtte äritegevusest. Risk on Ettevõtte juhtkonna poolt defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sealhulgas valuutarisk, intressirisk ja hinnarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk.

Ettevõtte riskijuhtimise aluseks on üldiselt aktsepteeritud raamatupidamisstandardite ja hea tava jälgimine ning ettevõtte sisemised regulatsioonid ja poliitikad. Riskide juhtimine üldisel tasandil sisaldab riskide määratlemist, mõõtmist ning kontrollimist. Peamine roll riskide juhtimisel ja riskiprotseduuride kinnitamisel on Ettevõtte juhatusel. Ettevõtte nõukogu teostab järelevalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle. Ettevõtte juhatuse hinnangul on likviidsus Ettevõtte suurimaks riskiks.

Tururisk

Valuutarisk

Tulenevalt sellest, et põhiosa Ettevõtte finantsvaradest ja -kohustistest on noteeritud eurodes, ei ole Ettevõttel olulist valuutariski.

Intressimäärarisk

Intressimäärarisk tähendab seda, et intressimäära muutmine toob kaasa muutuse Ettevõtte rahavoos ja kasumis. Intressimäärariski mõju Ettevõtte majandustulemustele analüüsitakse regulaarselt. Ettevõtte on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga võetud võlakohustistelt ja antud laenudelt. Ettevõtte intressiriski juhtimisel on oluline jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi. Intressikandvate varade ja kohustiste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud lisas 8 ja lisas 20.

Aruandeaastal nõue Emaettevõtte vastu kandis 12-kuu EURIBORil põhinevat ujuvat (aga mitte vähem kui 0%) intressimäära (samuti ka 2021), finantsasutuselt võetud laen kandis 3-kuu EURIBORil põhinevat ujuvat (aga mitte vähem kui 0%) intressimäära samuti ka 2021).

Ettevõtte laenukohustuste ja antud laenude jagunemine lähtuvalt avatusest intressimäärariskile on järgmine:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Ujuv intressimäär lähtuvalt 1,37% + 3kuu EURIBORist (Lisa 8)	26 167	26 667
Kokku saadud laenud	26 167	26 667
Ujuv intressimäär lähtuvalt 2% + 12kuu EURIBORist (Lisa 20)	-5 400	-6 800
Kokku antud laenud	-5 400	-6 800
Avatus ujuvast intressimäärast tulenevale riskile kokku	20 767	19 867

2022. aastal tegi 3 kuu EURIBOR järsu hüppe tõustes aasta alguse negatiivselt tasemelt -0,57% tasemele 2,132% aasta lõpus. 2023. aasta alguses on EURIBOR jätkuvalt tõusmas. Majandusanaliitikute hinnangul võib 3 kuu EURIBOR 2023. aastal saavutada 3,5% taset.

Jätkuv EURIBORi kallinemine omab negatiivset mõju Ettevõtte kasumiaruandele ja rahavoogudele.

Allolevas tabelis on toodud intressimäärade muutuse mõju Ettevõtte kasumiaruandele arvestades laenude jääke seisuga 31.12.2022 (paralleelne muutus seisuga 31.12.2021).

- (i) muutus +105/-5 baaspunkti pikaajalisele nõudele (12-kuu EURIBOR) ning kohustisele (3-kuu EURIBOR) baasintressimääras võrreldes 2022 kehtinud määraga (paralleelne muutus +45/-45 baaspunkti võrreldes 2021 kehtinud määraga).

31.12.2022	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 105 baaspunkti kõrgem	Intressimäär 5 baaspunkti madalam
Finantsvarad			
Laen emaettevõttele	5 400	70	0
Mõju finantsvaradele kokku		0	0
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	26 167	-282	3
Mõju finantskohustistele kokku		-282	3
Mõju kasumiaruandele kokku		-212	3

31.12.2021	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 45 baaspunkti kõrgem	Intressimäär 45 baaspunkti madalam
Finantsvarad			
Laen emattevõttele	6 800	0	0
Mõju finantsvaradele kokku		0	0
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	26 667	0	0
Mõju finantskohustistele kokku		0	0
Mõju kasumiaruandele kokku		0	0

- (i) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aruandeperioodil oleksid olnud 105 baaspunkti võrra kõrgemad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aruandeperioodi kahjum 212 tuhande euro võrra suurem. (Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aastal 2021 oleksid olnud 45 baaspunkti võrra kõrgemad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aasta 2021 tulemusele mõju avaldanud).
- (ii) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud 5 baaspunkti võrra madalamad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte aruandeperioodi kahjum 3 tuhande euro võrra väiksem. (Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud aastal 2021 45 baaspunkti võrra madalamad eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aasta 2021 tulemusele mõju avaldanud).

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud lepingutest tulenev intressimäära risk oluline.

Hinnarisk

Ettevõtte ei ole avatud hinnariskile seoses finantsinstrumentidega, kuna ei omata investeeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Krediidirisk

Ettevõtte krediidirisk tuleneb rahast ja rahalähenditest (deposiididest pankades ja finantsasutustes) ning nõuetest ostjatele ja muudest pikaajalistest nõuetest. Krediidirisk väljendub kahjuna, mida Ettevõtte võib kanda ja mida põhjustab tehingu vastaspool, kui ta jätab oma lepingulised finantskohustised täitmata.

Raha ja rahalähendid

Hotell Olümpia AS hoiab rahalisi vahendeid kõige enam tunnustatud Eesti pankades, kellel on emapanga reitingud ning on piisav krediidiavalugu.

(tuhandetes eurodes)	Moody's		Standard & Poor's		Fitch		31.12.2022	Lisa
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
Swedbank*	P-1	Aa3	A-1	A+	F1+	AA-	2 143	2
							2 143	

(tuhandetes eurodes)	Moody's		Standard & Poor's		Fitch		31.12.2021	Lisa
	Short	Long	Short	Long	Short	Long		
Swedbank*	P-1	Aa3	A-1	A+	F1+	A+	1 817	2
							1 817	

*Swedbank gruppi kuuluvad Baltikumis tegutsevad pangad ei oma eraldi Moody'se krediidiireitinguid. Reiting on antud Swedbank grupi emattevõtte Swedbank AB'le.

Andmed pärinevad Swedbank koduleheküljelt.

Nõuded ostjate vastu

Ettevõtte ei ole olulisel määral avatud krediidiriskile seoses ühegi kliendi või vastaspoolega. Vähendamaks krediidiriske hindab Ettevõtte järjepidevalt klientide maksedistsipliini; on kehtestatud krediidipoliitika tagamaks teenuste ja toodete müüki adekvaatse krediidi ajalooga klientidele ning rakendatakse ettemaksu kõrgema riskikategooria klientidele. Vastavalt krediidipoliitikale

kohaldatakse erinevatele kliendigruppidele erinevaid maksetähtaegu ja krediidiilimiite. Klientide grupeerimise aluseks on nende suurus, maine, krediiditausta uuringute tulemused ja maksekäitumise ajalugu. Uute klientide puhul kontrollitakse nende krediiditausta Krediidinfo andmebaasi abil. Samuti jälgitakse nende maksekäitumist alguses kõrgendatud huviga. Maksedistsipliini täitmisel on võimalik saada paindlikumaid krediidingimusi nagu pikemat maksetähtaega, kõrgemat krediidiilimiiti jm. Maksedistsipliini rikkumisel omakorda kohaldatakse rangemaid krediidingimusi. Sõltuvalt läbirääkimistest kliendiga on võimalik erandlike maksetingimuste ja -graafikute kokkuleppimine lihtsustamaks klientidel arvet tasumist.

Vastavalt Ettevõtte poliitikale ei nõuta klientidelt nõuete laekumise kindlustamiseks (panga) tagatise, vaid keskendutakse pidevale laekumata nõuete saldo ja maksetähtaegadest kinnipidamise jälgimisele. Tagamaks, et toodete ja teenuste müük on alati vastavuses Ettevõtte sisemiste põhimõtetega, on Ettevõttes kehtestatud ostjatega suhtlemiseks protseduurid. Ületähtaegsete võlgade puhul saadab Ettevõtte välja meeldetuletusi, kontakteerub kliendiga telefoni teel või rakendab muid meetmeid, et võlga sisse nõuda. Ettevõttes on kehtestatud tingimused, mille täitmisel alustatakse võla sissenõudmist kohtu teel.

Müük jaeklientidele toimub reeglina kas sularahas või tuntud pankade maksekaartidega – seega ei kaasne jaeklientidega krediidiriski, välja arvatud risk, mis tuleneb pankadest ja finantseerimisasutustest, keda Ettevõtte on aktsepteerinud lepingupartneritena. Kaardimaksete nõue on tagatud Swedbank AS kaardimaksete lepinguga, millega on tagatud kaardimaksete laekumine kahe pangapäeva jooksul.

Ettevõtte pole teada olulisi riske seoses klientide ja partneritega.

Maksimaalne krediidirisk, mis tuleneb Ettevõtte nõuetest ostjatele ja muudest nõuetest, on toodud lisas 4 *Nõuded ostjate vastu*.

Aruandeaastal ei ole Ettevõtte kliendinõudeid alla hinnanud. Aruandeaastal ja ka aastal 2021 ei ole varem ebatöenäoliseks hinnatud nõuete laekumisi olnud.

Antud laenud

Ettevõtte on andnud Emaettevõtte omanikule laenu, mis on välja antud eesmärgiga teenida intressitulu. Kuna antud laen sisaldab ainult laene seotud osapooltele, peab Ettevõtte krediidiriski selles osas ebaoluliseks. (Vaata ka lisad 19).

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk esindab ohtu Ettevõtte maksevõimele. Ettevõtte eesmärk on hoida Ettevõtte finantseerimisvajadus ja finantseerimisvõimalused tasakaalus. Konservatiivse likviidsusrisi juhtimise aluseks on piisavate rahaliste vahendite saldo ning finantseerimisvajaduste rahuldamiseks vabade krediidiilimiitide olemasolu tagamine. Likviidsusrisi juhtimise vahendina kasutatakse rahavoogude planeerimist. Risk realiseerub, kui Ettevõtte ei jätku vabasid vahendeid võetud laenude teenindamiseks, käibekapitali vajaduste rahuldamiseks või investeringuteks. Ettevõtte likviidsusrisi aitab maandada ka ostjate nõuete ja tarnelepingute pidev monitooring. Likviidsusrisi juhtimise vahendina kasutas Ettevõtte kuni 06.04.2021 ka tuletisinstrumenti (intressimäär SWAP), mille abil elimineeriti EURIBORI kõikumise mõju.

Alljärgnev tabel kajastab Ettevõtte finantskohustiste likviidsusanalüüsi vastavalt lepingute tingimustele.

seisuga 31.12.2022 (tuhandetes eurodes)	Lisa nr	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskontee- mata raha- vood kokku	Bilansiline väärtus
Pangalaenu põhiosa*	8	250	750	25 167	26 167	26 149
Pangalaenu intressid**		170	796	1 644	2 610	163
Laenukohustiste tagasimaksed		420	1 546	26 811	28 777	26 312
Võlad tarnijatele	9	717	0	0	717	717
Rendikohustised	8,20	4	13	14	31	31
Muud kohustised***	9	783	0	0	783	783
Finantskohustiste rahavood kokku		1 924	1 559	26 825	30 308	27 843

seisuga 31.12.2021 (tuhandetes eurodes)	Lisa nr	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskontee- mata raha- vood kokku	Bilansiline väärtus
Pangalaenu põhiosa	8	26 667	0	0	26 667	26 666
Pangalaenu intressid ning laenutasud**		56	276	871	1 203	51
Laenukohustiste tagasimaksed		26 723	276	871	27 870	26 717
Võlad tarnijatele	9	512	0	0	512	512
Rendikohustised	8,20	4	13	31	48	48
Muud kohustised***	9	590	0	0	590	590
Finantskohustiste rahavood kokku		27 829	289	902	29 020	27 867

* Vastavalt aasta 2022 esimeses kvartalis Nordea AB'ga allkirjastatud lepingu lisale taastusid regulaarsed laenu tagasimaksed alates aasta 2022 kolmandast kvartalist.

** Tuleviku rahavoo arvestamisel on kasutatud aruandekuupäeva seisuga kehtinud intressi määrasid ning 3k EURIBORi prognoosimäär 3% tasemel. EURIBORi muutus ei avaldanud mõju Ettevõtte likviidsusele kuni 06.04.2021 ehk SWAP lepingu kehtivuse kuupäevani.

*** Muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 349 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 187 tuhat eurot ning muid võlgu summas 247 tuhat eurot (aastal 2021: muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 223 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 106 tuhat eurot ning muid võlgu summas 261 tuhat eurot).

Õiglase väärtus

Vastavalt IFRS13-le liigitatakse õiglase väärtuse sisendeid kolmele tasemele:

- **Tase 1:** (korrigeerimata) noteeritud hinnad identsete varade või kohustiste aktiivsetel turgudel; Aktiivsetel turgudel kaubeldavate finantsinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhinnad aruandeperioodi lõpu seisuga. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt, ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindu.
- **Tase 2:** muud sisendid kui 1. tasemes sisalduvad noteeritud hinnad ja mis on vara või kohustise osas jälgitavad kas otse (s.t hindadena) või kaudselt (s.t on tuletatud hindadest). Aktiivsetel turgudel kaubeldavate finantsinstrumentide õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhinnad aruandeperioodi lõpu seisuga. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt, ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindu.
- **Tase 3:** vara või kohustise sisendid, mis ei põhine jälgitavatel turuandmetel (mittejälgitavad sisendid). Kõigi tuletisinstrumentide õiglase väärtuse määramiseks kasutab Ettevõtte nõuetekohase erialase kvalifikatsiooni ja kogemusega sõltumatut hindajat.

Ettevõtte hindab iga aruandlusperioodi lõpul, kas varad ja kohustised, mis esinevad finantsaruannetes perioodide lõikes korduvalt, vajavad tasemete vahel ümberklassifitseerimist (baseerudes madalaimal sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse hindamisele tervikuna).

Ettevõtte hinnangul ei erine bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja -kohustiste bilansilised väärtused seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 oluliselt nende õiglasest väärtustest. Kõik Ettevõtte finantsvarad ja -kohustised kuuluvad Tase 3 alla (samuti aastal 2021).

Nõute ostjate vastu, millest on maha arvatud allahindlus, ja võlgade hankijatele mille bilansiline väärtus võrdub hinnanguliselt nende õiglase väärtusega.

Finantskohustiste õiglase väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil kasutades turu intressimäära, mis on Ettevõtte kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

	Kuupäev	Õiglase väärtus	Noteeritud aktiivsetel turgudel (Tase 1)	Olulised jälgitavad sisendid (Tase 2)	Olulised mittejälgitavad sisendid (Tase 3)	Lisa
<i>(Tuhandetes eurodes)</i>						
Varad, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud:						
Laenud korrigeeritud soetusmaksumuses						
Antud laenud	31.12.2022	5 400	—	—	5 400	3,19
Antud laenud	31.12.2021	6 800	—	—	6 800	3,19
Kohustised, mille õiglasel väärtusel on avalikustatud:						
Intressikandvad laenud ja võlakohustised						
Saadud laenud ja liisingud	31.12.2022	26 180	—	—	26 180	8
Saadud laenud ja liisingud	31.12.2021	26 714	—	—	26 714	8

Aruandeaastal (ka aastal 2021) ei olnud liikumisi tasemete vahel.

Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtte kapitali juhtimise eesmärgiks on kindlustada võime olla jätkuvalt tegutsev ettevõte, selleks et toota omanikele kasumit ja säilitada optimaalset kapitalistruktuuri, et vähendada kapitali hinda.

Ettevõtte jaoks on kapital nii laenu kui ka omakapital. Vastavalt pangaga sõlmitud laenulepingule on kehtestatud nõuded mõningatele suhtarvudele nagu *Omakapitali osakaal varades (Equity ratio)* ja *tagatiseväärtuse ja laenusumma suhe (Value to loan)*. Kui need nõuded ei ole täidetud, võib pank ennetähtaegselt laenu tagasi kutsuda. Aruandekuupäeva seisuga (samuti 31.12.2021 seisuga) olid Omakapitali osakaal varades ning Laenukohustiste kattekordaja suhtarvud laenulepingu tingimustega kooskõlas.

Vastavalt laenulepingule (vaata lisa 8) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses.

Lisa 22 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolsed otsused ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetele. Samuti on nõutud juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud raamatupidamise arvestusmeetodite ja hindamisaluste rakendamisel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatakse Ettevõtte juhtkonnapoolsed hinnanguid asjaolude kohta, mis omavad mõju Ettevõtte varadele ja kohustistele aruandekuupäeva seisuga ja finantsaasta jooksul teenitud tuludele ning tehtud kuludele. Muudatused hinnangutes kajastuvad muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Juhtkonnapoolsed otsused ja hinnanguid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel faktoritel, mille hulgas on ka tulevaste perioodide sündmuste eeldused, mida peetakse põhjendatuks olemasolevate tingimuste juures. Tegelikud tulemused võivad hinnangutest erineda. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisemaid juhtkonnapoolsed otsused ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele on toodud allpool.

a) Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine. Kõige olulisemaks valdkonnaks, mis on nõudnud juhtkonnapoolsed otsuseid ja mis on avaldanud olulist mõju finantsaruannetes kajastatud summadele, on olnud materiaalse põhivara eluigade määramine. Juhtkond on hinnanud soetatud varade vanust ja eeldatavaid eluigaid lähtudes nende eeldatavast kasulikust tööeast. Eluea määramine põhineb ajaloolisel kogemusel ning arvestab olemasolevaid keskkonnatingimusi. Aruandeperioodil Ettevõtte põhivarade kulum on 1 937 tuhat eurot (aastal 2021: 2 145 tuhat eurot). Juhul, kui amortisatsioonimäärasid suurendatakse /vähendatakse 10% võrra, siis aasta kulum suureneks/ väheneks 194 tuhande euro võrra (aastal 2021 põhivarade kulum suureneks/ väheneks 215 tuhande euro võrra). Amortisatsioonimäärad on välja toodud lisas 1.

b) Nõuete väärtuse hindamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust võttes arvesse nõuete kaetavust ning tähtaegsid nende nõuete osas, mis ei ole laekunud esialgsetel tingimustel. Väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Hinnangu tegemisel lähtutakse võlgniku makseraskustest, võimalusest, et võlgnik läheb pankrotti või reorganiseerimisele, maksedistsipliinist mitte kinnipidamisest võlgniku poolt. Turutingimuste või majandusseisu muutmise tulemusena võib käesolev juhtkonna hinnang muutuda oluliselt.

c) Juhtkonna hinnangute aluseks on sõltumatu atesteeritud kinnisvaraekspertide hindamisaktid, mis koostatakse kord aastas kahe erineva välise hindaja poolt, kellel on tunnustatud ja piisav professionaalne kvalifikatsioon ja kes omavad asjakohast kogemust vastava piirkonna ja kategooria objektide hindamisel. Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit võttes arvesse usaldusväärseid hinnanguid tulevaste rahavoogude osas ja kasutades diskontomäära, mis peegeldab hetkel kehtivaid turuhinnanguid rahavoogude ajastuse ja summade ebakindluse osas. Vaata lisa 7.

Lisa 23 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Ettevõtte eesmärk on hoida Ettevõtte finantseerimisvajadus ja finantseerimisvõimalused tasakaalus. Tavapärasest ärikeskkonnas juhib Ettevõtte likviidsust läbi ostjate nõuete ja tarnelepingute pideva monitooringu. Aruandekuupäeva seisuga ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustused Ettevõtte likviidsete varade väärtust 309 tuhande euro võrra (31.12.2021 seisuga 19 040 tuhande euro võrra). Taoline olukord oli tingitud asjaolust, et müüki genereerib põhivara ning vabad vahendid on investeeritud pikaajaliselt emaettevõttesse.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkuvuse printsiibist. Tuginedes 2023. a. rahavoogude prognoosile on juhtkond kindlal arvamusel, et Ettevõtte suudab katta kõik lühiajalised kohustused ning negatiivne käibekapital summas 309 tuhat eurot ei tekita Ettevõttele majandusraskusi aastal 2023. Ettevõttel on võimalus tagasi kutsuda osaliselt või täies mahus Emaettevõttele antud laenu.

Võttes arvesse eelpool mainitut on Ettevõtte juhtkond veendunud, et Ettevõtte on jätkusuutlik.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2023

HOTELL OLÜMPIA AS (registrikood: 10041810) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGO LORVI	Juhatuse liige	11.05.2023
Resolutsioon:	The Management Board decided to approve and sign year 2022 audited Annual Report and to present Annual Report to the Supervisory Board for approval.	

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HOTELL OLÜMPIA AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud HOTELL OLÜMPIA AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt HOTELL OLÜMPIA AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulisi ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

12. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

HOTELL OLÜMPIA AS (registrikood: 10041810) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	12.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 402
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-238
Kokku	16 164
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 164
Kokku	16 164

The Management Board decided to propose to cover the loss for 2022 in the amount of EUR 238 thousand with retained earnings.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	5817000	51.23%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	4215000	37.12%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	586000	5.16%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	307000	2.70%	Ei
Nõupidamiste ja messide korraldamine	82301	250000	2.20%	Ei
Aeroobika- ja jõusaalide tegevus	93131	180000	1.59%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6315300
Faks	+372 6315305
E-posti aadress	olympia@radissonblu.com
Veebilehe aadress	www.radissonblu.com/olumpiahotel-tallinn