

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: HOTELL OLÜMPIA AS

registrikood: 10041810

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 33
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6315300

faks: +372 6315305

e-posti aadress: info.olumpia.tallinn@radissonblu.com

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Koondkasumiaruanne	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 Immateriaalsed põhivarad	24
Lisa 9 Kasutusrent	24
Lisa 10 Laenukohustised	26
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	27
Lisa 13 Tuletisinstrumentid	28
Lisa 14 Aktsiakapital	28
Lisa 15 Müügitulu	29
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 17 Tööjõukulud	30
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	30
Lisa 19 Seotud osapooled	30
Lisa 20 Finantsriskide juhtimine	33
Lisa 21 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud	37
Lisa 22 Hooajalisus	38
Aruande allkirjad	39
Vandeauditori aruanne	40

Tegevusaruanne

Üldinfo

Hotell Olümpia AS põhitegevuseks on hotellimajandus. Hotell kuulub juhtimislepingu alusel hotelligruppi The Radisson Hotel Group ning opereerib Radisson Blu Hotel Olümpia Tallinn kaubamärgi all. Hotelligrupi uus nimi (endine nimi Carlson Rezidor Hotel Group) kuulutati välja 5.ndal märtsil 2018. The Radisson Hotel Group opereerib ning arendab ligikaudu 1 400 hotelli üle maailma ning on tööandjaks 95 000 töötajale. The Radisson Hotel Group opereerib järgmiste kaubamärkide all: Radisson Collection, Radisson Blu, Radisson, Radisson RED, Park Plaza, Park Inn by Radisson, Country Inn & Suites by Radisson and prizeotel.

Hotell Olümpia AS aktsiate kaudne omanik on Linstow AS, Norra Kuningriigis asuv kinnisvarafirma, mis kuulub AWILHELMSEN AS koosseisu.

Hotell Olümpia AS annab tööd 220 töötajale.

Tähtsamad sündmused aastal 2018

Hotelliturg ja kliendisegmendid

Tallinna hotellide jaoks möödus 2018. aasta samas taktis eelneva aastaga. Turu täitumus oli kerges miinuses aga keskmine hind näitas mõneprotsendilist kasvu.

Kokku registreeris Statistikaamet Eestis 2018. aastal 3,6 miljonit kliendiööbimist, mis on 1,4% rohkem võrreldes 2017. aastaga. Tallinnas majutuvate turistide arv oli kerges languses jäädes 0,6%'ga miinusesse. Endiselt andsid tooni NATO ja liitlasvägede gruppide majutamine Tallinna erinevates hotellides. Lisaks eelnevale aitasid kaasa ka Tallinnas toimunud erinevad rahvusvahelised konverentsid ja muud üritused, ettevõtete jätkuvalt paranenud majandustulemused, mis väljendusid ärireisijate suurenenud reisimises ja ööbimises Tallinna hotellides. Negatiivsete teguritena tasuks välja tuua Soome turu languse ja 2017. aastal toimunud Eesti eesistumisega Euroopa Liidu Nõukogus seotud üritused, mis aasta võrdluses tõid kaasa kerge hotellide täitumuse languse. Puhkusereisijate ööbimiste arv vähenes ja seda eelkõige juba eelnevalt nimetatud Soome klientide languse tõttu. Eesti kui sihtkoht ei ole soomlaste seas enam niivõrd atraktiivne oma kallinevatele tarbekaupade ja majutusteenuse hindade tõttu. Keskmise hinna tõusule aitasid kaasa äri- ja konverentsituristide arvu kasv, mida toetasid ka erinevad kultuurisündmused.

Heites pilgu Tallinna hotellides ööbinute päritoluriikide statistikale on selgelt näha NATO gruppide ja rahvusvaheliste konverentside ning ürituste külaliste mõju. Näeme selgelt Belgia vähenemist ning Saksamaa ja USA päritolu ööbinute suurenemist. Suurima osakaaluga soomlased olid ka 2018. aastal jätkuvalt langustrendis avaldades Tallinna hotellituru väga suurt mõju. Üllatuslikult ka muud Skandinaavia riigid näitasid kergest langustrendi. Samas Lätist ja Leedust pärit majutuvate turistide arv tõusis ja seda eelkõige ärireiside ja kultuurisündmuste toel. Venemaa jätkab aasta aastalt tõusvas trendis ja seda ka 2018. aastal. Aasia riikide osakaal jäi eelneva aastaga samale tasemele. Jaapan tegi korraliku tõusu aga samas Lõuna-Korea turistide arv vähenes mitme protsendipunkti võrra. Mainimata ei saa jätta ka koduturu mõju Tallinna hotellituru. 2018. aastal tõusis eestlaste ööbimiste arv 7% võrreldes eelneva aastaga ning moodustas sellega 14% kõigist ööbijatest.

Iseloomustades Tallinna hotellituru käekäiku 2019. aastal, prognoosime turu täitumust samal tasemel või kergelt languses kuid keskmise hinna tõusu. Põhilised mõjutajad on jätkuvalt ettevõtete head majanduslikud näitajad tänu millele suureneb ärituristide osakaal ja Eesti suurenev tuntus rahvusvaheliste konverentside läbiviimise kohana eelnevatel aastatel toimunud ürituste toel. Endiselt mõjutab Tallinna hotelliturgu ka meie NATO liitlaste kohalolu, kuigi näeme selle segmendi kergest langust USA missioonide vähenemise tõttu.

Prognoosime puhkuseturistide väikest langust eelkõige soomlaste vähenemise tõttu. Usume, et teised Skandinaavia maad näitavad positiivset kasvu. Positiivset mõju avaldavad ka Tallinnas toimuvad erinevad rahvusvahelise kõlapinnaga kultuurisündmused.

Radisson Blu Hotel Olümpia 2018

Radisson Blu Hotel Olümpia peamiseks eesmärgiks 2018. aastal oli turuosa kasvatamine läbi keskmise hinna tõusu ning keskendudes hotelli kogukäibe kasvule, millest suurt rolli omas konverentsiteenuste müük. 2018. aastal oli Radisson Blu Hotel Olümpia hotellitubade keskmine täitumus 65,12%, mis oli 8,9 protsendipunkti võrra väiksem võrreldes eelmise aastaga. Keskmine müüdud hotellitoa hind oli 86,72 eurot, mis oli 7,2 eurot kõrgem 2017 aastaga võrreldes. Täitumuse ja keskmise hinna koosmõjul saavutatud netokäive müügis olnud hotellitoa kohta (RevPAR) oli 56,5 eurot, 2017. aastal oli vastav näitaja 58,9 eurot.

Aruandeaasta investeeringud

Radisson Blu Hotel Olümpia suurimaks renoveerimiseks 2018 aastal kujunes hotelli tunneli sõidutee osa renoveerimine, mis oli ka ühtlasi keldrikorruse lae osa. Renoveerimise käigus kõrvaldati liigniiskuse probleem keldris.

Teise projektina jätkati hoone automaatika süsteemi väljavahetust. Süsteemi uuendus planeeritakse valdavalt lõpetada 2019 lõpuks. Selle projekti lõpptulemusena on võimalik saada paremat ülevaadet tehniliste süsteemide tööst hoones ja seeläbi neid ka efektiivsemalt juhtida, mis omakorda annab energiasäästu.

Aastal 2018 ei olnud hotellil klienditsoone puudutavaid suuremahulisi investeeringuid.

Äritegevuse tulem

Hotell Olümpia AS müügitulu oli 2018. aastal 14 056 tuhat eurot (2017: 14 660 tuhat eurot). Ärikasum enne põhivara kulumit oli 2018 a. 5 162 tuhat eurot (2017: 5 449 tuhat eurot).

Hotell Olümpias töötas 2018. aasta lõpu seisuga 220 (2017. aasta lõpu seisuga 224) inimest. Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale oli 168 (2017: 179).

Hotell Olümpia AS ei ole aastal 2018 (samuti ka aastal 2017) juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid maksnud. Juhatuse liikmete igapäevased kohustused on edasi delegeeritud volituse alusel tegevdirektorile.

Töötajatele makstud tööjõukulude üldsumma oli aruandeaastal 3 455 tuhat eurot (2017.a. 3 586 tuhat eurot).

Aruandeaasta lõpptulemiks kujunes 2 578 tuhande euro suurune puhaskasum (2017.a. 2 723 tuhat eurot).

Keskkond

Radisson hotelligrupi kuuluv Radisson Blu Hotel Olümpia kannab sotsiaalset vastutust ning arvestab oma äritegevuses ka keskkonna mõjude aspekti. The Radisson Hotel Group peab vastutustundlikuks ettevõtteks olemist väga oluliseks ja arvestab oma tegevuses majanduslike, sotsiaalsete ja keskkondlike mõjudega, seades eesmärgiks positiivsete mõjude suurendamise ja negatiivsete mõjude vähendamise kõikides oma opereeritavates hotellides. Keskkonna mõõde on integreeritud The Radisson Hotel Groupi juhtimissüsteemi ning erinevate hotellide igapäevatöö on püütud korraldada keskkonnasäästlikult.

Radisson Blu Hotel Olümpia ei tekita oma tegevusega kahjulikku mõju keskkonnale. Peamine rõhk keskkonnasäästlikul käitumisel on pakendi- ja tootmisjäätmete kogumisel, sorteerimisel ja taaskasutamisel. Ettevõtte korraldab äritegevust keskkonnaväärtusi hoides, integreerides loodussäästlikku mõtteviisi nii töötajate kui ka hotelli külastajate käitumisse (suurt tähelepanu pööratakse hotelliklientide keskkonnateadlikkuse tõstmisele), kui ka Ettevõtte otsustesse ja protsessidesse. Klientidel on võimalik loovutada keskkonnoahutlikud jäätmed hotellile. Radisson Blu Hotel Olümpias on korraldatud patareide, elektroonika (arvutid, printerid jne), päevavalguslampide, klaastaara, vanapaberi, orgaaniliste jäätmete kogumine. Vastavalt jäätmete sorteerimise nõuetele viiakse need jäätmekäitluspunktidesse.

Radisson Blu Hotel Olümpia on liitunud programmidega Green Green Key, Think Planet ning Safe Hotels.

Töökeskond – personalipoliitika

Radisson Blu Hotel Olümpia oma igapäevases tegevuses rakendab avatud töökultuuri, järgides seadusandlust ning kehtestatud regulatsioone. Avatud töökultuur aitab töötajate motivatsioonile, enesekindlusele, turvalise töökeskonna tagamisele ning samuti huvide konflikti ennetamisele. Vastutustundliku tööandjana ei aktsepteeri me ahistamist ega diskrimineerimist soost, religioonist, rassist, kultuurilisest taustast, tervisest, vanusest ega poliitilisest kuuluvusest lähtuvalt. Me austame rahvusvaheliselt tunnustatud inimõigusi ning oma töökeskonnas 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.

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

Alates 2018 märtsis liitus Radisson Blu Hotell Olümpia tervist edendavate töökohtade võrgustikuga, et veelgi süstemaatilisemalt pöörata tähelepanu tervisedendusele ettevõttes ning panustada ja toetada töötajate tervist 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.

Tööandja brändingu agentuur Instar viib juba teist aastat ka Kutsekoolide õpilaste hulgas läbi Tööandjate atraktiivsuse uuringut. Hinnatud 176 organisatsiooni seas teenis meie hotell 2018 aastal atraktiivse tööandjana teise koha, mis annab meile õiguse kasutada Atraktiivse Tööandja märgist.

Ühiskondlik panus 2018

- ✓ Märtsikuus 2018 võttis Radisson Blu Hotel Olümpia osa ülemaailmsest kampaaniast EARTH HOUR, mis tuletas ühiskonnale meelde, et igaüks saab planeedist hoolida ja energiat säästa. Hotellis kustutati kella 20.30 kuni 21.30 kogu fassaadi valgustus ja korrused viidi üle öisele valgustusele. Kampaaniast võtab hotell osa juba seitsmendat aastat järjest.
- ✓ Maikuus 2018 võttis Radisson Blu Hotel Olümpia koos kolme Tallinna Radisson hotelligruppi kuuluva hotelliga osa ühisest metsaistutuse talgutest Harjumaal Kose vallas. Metsaistutamise üritusest võtab hotell osa juba ka seitsmendat aastat järjest.
- ✓ Pikaajalise koostöö raames Paulig Eesti Kohvimaailma ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefondiga toimus 2018 aastal 1. maist kuni 30. juunini Radisson Blu Hotel Olümpia kohvikus Café Boulevard toetuskampaania haigete laste raviks.
- ✓ Juunikuus toetasime koos kolme Tallinna Radisson hotelligruppi kuuluva hotelliga SOS Lasteküla lapsi stipendiumiga ning detsembrikuus andsime SOS Lasteküla kasvandikele jõulutoetuse.
- ✓ 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.
- ✓ Kolmandat 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 kätte saadav 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 Gruppi Hotellid vähendada kasvahoone 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 2018 aastal on meie maja erinevates osakondades kogemust omandanud 59 praktikanti.

Meie täiendame pidevalt töötajate keskkonnaalaseid teadmisi. Ettevõtte ühiskondlik vastutus on osa Ettevõtte juhtimisfilosoofiast, mis tagab Ettevõtte jätkusuutliku arengu.

Radisson Blu Hotel Olümpia 2019

2019. aasta on Radisson Blu Hotel Olümpia jaoks positiivse väljavaatega aasta. Põhilisteks mõjutajateks on rahvusvaheliste konverentside ja ürituste toimumine ning positiivset mõju omavad ka rahvusvahelise kõlapinnaga kultuurisündmused. Endiselt ei saa alahinnata ka NATO-ga seotud militaargruppide osakaalu, kuid seda eelkõige kaudes mõttes mis mõjutab Tallinna kogutäitumust ja seeläbi ka Radisson Blu Hotel Olümpiat. Korporatiiv-individuaaltellimuste osakaalus näeme kergest tõusu, seda peamiselt ettevõtete heade majandustulemuste tõttu ja üleüldisest majanduse positiivsest tõusust. Langustrendi näeme kindlasti puhkusegruppide osakaalus, kuna erinevate ürituste ja muude tegurite tagajärjel oleme piiranud nendele hotellitubade saadavust. Lisaks Soome turu jahenemine omab kindlasti negatiivset mõju. Negatiivse poole pealt tasuks mainida ka veel otselendude vähendamist Nordica poole, sest otseühendused tähtsamate linnadega on jätkuvalt olulise tähtsusega, pidades silmas eelkõige konverentsiturismi konkurentsivõimet, mis on üks peamisi Radisson Blu Hotel Olümpia kliendisegmente.

2019 on plaanis jätkata hotelli juurdeehituse arendust. Samuti on plaanis läbi viia projekt restorani ja köögi ventilatsiooni uuendusest koos sama hoone osa katuse uuendusega. Hoone ohutuse ja turvalisuse tõstmiseks on plaanis paigaldada hoonele diisel generaator.

Kuulumine Radisson Hotel Group hotelligruppi on selgelt näidanud oma eeliseid - me usume, et positiivne mõju, mis tuleneb selle kaubamärgi tuntusest nii peamistel turgudel kui maailmas laiemalt, aitab meil jätkuvalt turuosa suurendada.

Ettevõtte juhatus ja nõukogu

Aastal 2018 Ettevõtte juhatuses ega nõukogus muudatusi ei toimunud.

Juhatus liikmed on hr. Daniel Nordvaller ning hr. Margo Lorvi.

Nõukogu esimees on hr. Per Tore Mortensen ning nõukogu liikmed on hr. Roar Lie ja hr. Tore Bjørke.

Suhtarvud

Omakapitali osakaal varades (Equity ratio)

(tuhandetes eurodes)	31.12.18	31.12.17
Omakapital	30 294	27 716
Vara kokku	58 709	56 355
Omakapitali osakaal varades	0,52	0,49

Omakapitali osakaal varades = Omakapital/ Vara kokku

Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio)

(tuhandetes eurodes)	2018	2017
Ärikasum enne põhivara kulumit, põhivara väärtuse langust	5 162	5 449
Intressikulu	438	451
Laenude tagastamine	250	1 000
Kokku	688	1 451
Laenukohustiste kattekordaja	7,50	3,75

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

2018. aasta intressikulu summas 438 tuhat eurot (2017.a. 451 tuhat eurot) sisaldab ainult pikaajaliste laenude tegelikke graafikujärgseid intressimakseid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 394	1 261	2
Nõuded ja ettemaksed	371	406	3
Varud	106	113	5
Kokku käibevarad	1 871	1 780	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	8 500	4 500	3
Materiaalsed põhivarad	48 337	50 075	7
Immateriaalsed põhivarad	1	0	8
Kokku põhivarad	56 838	54 575	
Kokku varad	58 709	56 355	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	179	1 172	10
Võlad ja ettemaksed	1 495	1 523	11
Kokku lühiajalised kohustised	1 674	2 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	26 741	25 944	10
Kokku pikaajalised kohustised	26 741	25 944	
Kokku kohustised	28 415	28 639	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 700	2 700	14
Ülekurss	3 622	3 622	
Kohustuslik reservkapital	336	336	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 058	18 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 578	2 723	
Kokku omakapital	30 294	27 716	
Kokku kohustised ja omakapital	58 709	56 355	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	14 056	14 660	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 343	-1 453	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 096	-4 172	16
Tööjõukulud	-3 455	-3 586	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 201	-2 502	7,8
Ärikasum (kahjum)	2 961	2 947	
Muud finantstulud ja -kulud	-383	-224	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 578	2 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 578	2 723	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	13 904	14 638	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 146	-5 540	
Väljamaksed töötajatele	-3 575	-3 512	
Laekunud intressid	108	39	18,19
Makstud intressid	-441	-455	
Kokku rahavood äritegevusest	4 850	5 170	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-467	-1 724	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1	7
Antud laenud	-4 000	-4 500	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 467	-6 223	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-250	-1 000	10
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-513	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-250	-1 513	
Kokku rahavood	133	-2 566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 261	3 827	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	133	-2 566	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 394	1 261	2

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 578	2 723
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	2 578	2 723

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 700	3 622	336	18 335	24 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 723	2 723
31.12.2017	2 700	3 622	336	21 058	27 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 578	2 578
31.12.2018	2 700	3 622	336	23 636	30 294

Ettevõtte kohustusliku reservkapitali suurus on kooskõlas Ettevõtte põhikirjas sätestatuga.

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

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 23. mail 2019.

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

Koostamise alused

Hotell Olümpia AS-i 2018. 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.

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.

(1) Ettevõtte on aruandeaastal rakendanud järgnevaid muudetud IFRS standardeid:

Alates 1. jaanuarist 2018 kehtima hakanud uued standardid, tõlgendused ning nende muudatused ei avaldanud mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- IFRS 9 „Finantsinstrumentid“: klassifitseerimine ja mõõtmine. Standardi IFRS 9 lõppversioon koondab kõiki finantsinstrumentide projekti etappe ning asendab standardi IAS 39 ning kõik eelnevad IFRS 9 versioonid. Standard kehtestab uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku, finantskohustiste raamatupidamisliku kajastamise nõuded, finantsvarade allahindluse reeglistiku ja riskimaandamisarvestuse (hedge accounting) erireeglid. Kõnealuste muudatuste rakendamine ei mõjutanud Ettevõtte finantsseisundit ega -tulemusi.

- IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“. Standardiga IFRS 15 kehtestatakse 5-astmeline mudel, mida hakatakse rakendada kliendilepingutest teenitavale tulule sõltumata tegevusalast ja tulutehingu liigist. Standardi nõudmised hakkavad kehtima ka ettevõtte tavapärase tegevuse väljundiks mitteolevate mittefinantsvarade müümisest saadud kasumite ja kahjumite kajastamisele ja mõõtmisele (nt materiaalse või immateriaalse põhivara müügile). Lisaks suurenevad oluliselt avalikustamisnõuded, nt kogutulu jaotuse avalikustamine muutub detailsemaks ning avalikustatakse informatsioon teostamiskohustuste (performance obligations) kohta, lepinguvara ja -kohustiste saldode muutused ning peamised juhtkonna hinnangud ja eeldused. Kõnealuste muudatuste rakendamine ei mõjutanud oluliselt Ettevõtte finantsseisundit ega -tulemusi.

- IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“ selgitused. Selgituste eesmärgiks on selgitada IASB kavatsusi IFRS 15 väljatöötamisel. Täpsustatud on teostamiskohustuste identifitseerimist, agendina tegutsemise kriteeriumeid ning litsentsitasude kajastamist. Esimese puhul muudeti „eraldi identifitseeritava“ põhimõtte sõnastust; teise puhul on antud juhiseid hindamiseks, kas ettevõtte tegutseb agendi või põhitöövõtjana, ning kuidas rakendada kontrollipõhimõtet. Litsentside kajastamise osas on lisatud juhised intellektuaalomandi ja litsentsitasude kajastamiseks. Selgitustega antakse ka täiendavaid praktilisi nõuandeid ettevõtetele, kes rakendavad IFRS 15 täielikult tagasiulatuvalt või on valinud osaliselt tagasiulatuva rakendamise. Kõnealuste muudatuste rakendamine ei mõjutanud Ettevõtte finantsseisundit ega -tulemusi.

- IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ muudatused: klassifitseerimine ja mõõtmine

Muudatustega antakse juhised optiooni üleandmise tingimuste mõjude arvestamiseks rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete hindamisel ja kajastamisel raamatupidamises, kinnipeetava tulumaksukohustise kajastamiseks tasaarveldatavate aktsiapõhiste maksete puhul ja selliste aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatuste kajastamiseks, mille tulemusena muutub aktsiapõhise makse klassifikatsioon rahas

arveldatavast omakapitaliinstrumentides arveldatavaks. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte ei ole selliseid tehinguid.

- IAS 40 muudatused: reklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks

Muudatustega täpsustatakse, millal peaks ettevõtte klassifitseerima põhivara, sh lõpetamata põhivara, kinnisvarainvesteeringuks või vastupidi. Kasutusviis muutub, kui vara vastab või enam ei vasta kinnisvarainvesteeringu mõistele ja kasutusviisi muutuse kohta on olemas selge tõendus. Ainuüksi juhtkonna kavatsus kasutusviisi muuta ei ole piisav vara ümberklassifitseerimiseks. Ettevõtte hinnangul muudatused finantsaruannetele olulist mõju ei avalda.

- IFRIC-i tõlgendus 22: välisvaluutatehingud ja ettemaksed

Tõlgendus selgitab välisvaluutas tehtud ettemaksete raamatupidamislikku kajastamist ja katab sellised tehingud, mille puhul ettevõtte kajastab tasutud või saadud ettemaksu tulemusena mittefinantsvara või -kohustise enne soetatud vara, kulu või tulu kajastamist. Muudatuse kohaselt on tehingu kuupäevaks, mille alusel määrata kasutatav valuutakurs, sellise ettemaksuvara või ettemakstud tulu kajastamise kuupäev. Kui ettemakseid tehakse mitmes osas, tuleb ettevõtte määrata tehingu kuupäev iga sellise saadud või tasutud ettemakse kohta eraldi. Ettevõtte hinnangul muudatused finantsaruannetele olulist mõju ei avalda.

- IASB on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2014–2016“. Ettevõtte hinnangul muudatused finantsaruannetele mingit mõju ei avalda.

IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“. Muudatustega selgitatakse, et riskikapitaliettevõtetel ja muudel kvalifitseeruvatel ettevõtetel on võimalus esialgsel arvele võtmisel otsustada kajastada investeeringut õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande ning seda on võimalik otsustada iga investeeringu puhul eraldi ehk rakendada investeeringupõhiselt.

Teised alates 1. jaanuarist 2018 kehtima hakanud uued standardid, tõlgendused ning nende muudatused ei avaldanud mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

(2) Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt

- IFRS 16 „Rendiarvestus“ Standardit kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Standardiga IFRS 16 kehtestatakse rentide kajastamise, mõõtmise, esitamise ja avalikustamise põhimõtted mõlemale lepingupoolele, st nii kliendile (rentnikule) kui ka teenuseosutajale (rendileandjale). Uue standardi kohaselt peavad kajastama rentnikud suurema osa rentidest oma finantsaruannetes. Kui mõned erandid välja arvata, kajastatakse kõiki rente ühtse mudeli alusel. Rendileandjate jaoks jääb rentide kajastamine suures osas muutumatuks. Juhtkonna hinnangul ei mõjuta standardi rakendamine Ettevõtte finantsseisundit ega -tulemusi olulises osas.

Ettevõtte kajastas 1. jaanuaril 2019 varade kasutusõigusi 20 tuhande euro ulatuses sama summa ulatuses oleva kohustise vastu (materiaalne põhivara ja muud kohustised). Eeldatav mõju kasumiaruandele on ebaoluline.

Renditud vara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud amortisatsioon. Amortisatsiooni periood on tavaliselt võrdne rendiperioodiga.

- IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuses käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tüürettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tüürettevõttes. 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. Standardi muudatuse rakendamine ei avalda olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte puuduvad investeeringud sidus-ja ühisettevõtetesse.

- IFRS 9 muudatus: negatiivse hüvitisega ettemaksed. Muudatus kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatusega lubatakse kajastada finantsvara, mille lepingutingimused lubavad või nõuavad, et lepingupool maksaks või saaks lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral mõistlikus suurusel hüvitist (st vara omaniku seisukohalt vaadatuna tekiks nii „negatiivne hüvitis“), korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses muu koondkasumi kaudu. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte ei ole selliseid tehinguid.

- IAS 28 muudatused: pikaajalised osalused sidus- ja ühisettevõtetes. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega käsitletakse seda, kas pikaajalisi osalusi sidus- ja ühisettevõtetes, mis moodustavad sisuliselt osa etoinvesteeringust kõnealustesse sidus- või ühisettevõtetesse, tuleks mõõta (ja nende väärtuse langust kajastada) vastavalt standardile IFRS 9 või IAS 28 või tuleks neid rakendada kombineeritult. Muudatustega täpsustatakse, et kapitaliosaluse meetodil mittekajastatavate pikaajaliste osaluste kajastamisel kohaldab ettevõtte esmalt standardit IFRS 9 ning alles seejärel standardit IAS 28. Standardi IFRS 9 rakendamisel ei arvesta ettevõtte seega pikaajaliste osaluste bilansilise

väärtuse korrigeerimisega, mis standardi IAS 28 rakendamisel tekib. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Muudatuse rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte ei ole selliseid investeeringuid.

- IFRIC-i tõlgendus 23: ebakindlus tulumaksu kajastamisel

Tõlgendust kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Tõlgenduses käsitletakse tulumaksu kajastamist juhtudel, kus maksustamisviisile omane määramatus mõjutab standardi IAS 12 rakendamist. Tõlgenduses antakse suuniseid ebamäärase maksustamisviisi eraldi ja koos kajastamise, maksuhalduri kontrolli, ebakindluse kajastamiseks sobiva meetodi valimise ning asjaolude muutumise kajastamise kohta. Juhtkonna hinnangul ei avalda standardi muudatuse rakendamine olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- IAS 19 muudatus: plaani muutmine, kärpimine või arveldamine

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega pannakse majandusüksustele kohustus uuendada aktuaarseid eeldusi, et teha pärast plaani muutmist, kärpimist või arveldamist kindlaks jooksva tööalase teenistuse kulutus ning netointress ülejäänud aruandlusperioodiks. Samuti täpsustatakse muudatustega seda, kuidas mõjutab plaani muutmine, kärpimine või arveldamine vara ülemmäära rakendamist. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Muudatuste rakendamine ei avalda mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna Ettevõtte ei ole selliseid tehinguid.

- IFRS-ide kontseptuaalne raamistik

2018. aasta 29. märtsil andis IASB välja finantsaruandluse muudetud kontseptuaalse raamistiku, millega pannakse paika finantsaruandluse ja standardite kehtestamise üldised põhimõtted ning antakse juhiseid aruannete koostajatele ühetaoliste arvestusmeetodite väljatöötamiseks ning nõuandeid ka teistele standardite mõistmiseks ja tõlgendamiseks. Kontseptuaalse raamistikuga koos andis IASB välja ka eraldi lisadokumendi „IFRS-ides esinevate kontseptuaalse raamistiku viidete parandused“, milles on toodud ära muudatused asjakohastes standardites, et uuendada neis esinevaid viiteid finantsaruandluse muudetud kontseptuaalsele raamistikule. Selle eesmärk on olla muudetud kontseptuaalsele raamistikule üleminekul abiks ettevõtetele, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks olukordades, kus ükski IFRS konkreetse tehingu kajastamist ei reguleeri. Aruannete koostajate puhul, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks, kohaldatakse uut raamistikku 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele.

- IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

IASB andis välja IFRS 3 muudatused, millega täpsustatakse 'äritegevuse' definitsiooni, et lahendada probleeme, mis on tekkinud majandusüksustel olukordades, kus neil on vaja teha kindlaks, kas omandatud on äritegevus või vararühm. Muudatusi kohaldatakse äriühendustele ja varadele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algaval aruandlusperioodil, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkonna hinnangul ei avalda standardi muudatuse rakendamine olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste 'oluline' definitsioon

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse mõiste 'oluline' definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva majandusüksuse finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkonna hinnangul ei avalda standardi muudatuse rakendamine olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- IASB on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2015–2017“. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Kõnealuseid muudatusi pole EL veel heaks kiitnud. Ükski muudatustest ei avaldanud mõju Ettevõtte finantsaruannetele.

- IFRS 3 „Äriühendused“ ja IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“. Standardi IFRS 3 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõtte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse üle kontrolli, tuleb tema varasem osalus kõnealuses äritegevuses ümberhinnata. Standardi IFRS 11 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõtte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse läbi ühise kontrolli, tema varasemat osalust kõnealuses äritegevuses ümber ei hinnata.

- IAS 12 „Tulumaks“. Muudatustega täpsustatakse, et omakapitali alla liigitatud finantsinstrumentide maksetega seotud tulumaksukohustist tuleb kajastada vastavalt sellele, kus kajastati möödunud perioodidel jaotamisele kuuluva kasumi tekitanud tehinguid või sündmusi.

- IAS 23 „Laenukasutuse kulutused“. Muudatused puudutavad standardi paragrahvi 14 ning nendega täpsustatakse, et kui tingimustele vastav varaobjekt on viidud otstarbekohasesse kasutus- või müügi valmidusse, kuid sellega seotud laen ei ole täies ulatuses tagasi makstud, tuleb kanda kõnealune laenusumma ettevõtte üldiste laenukohustiste koosseisu.

Ülejäänud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud, Ettevõtet eeldatavasti olulisel määral ei mõjuta.

Finantsvarad

Arvestuspõhimõtted alates 01. jaanuarist 2018

(i) Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel 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 õiglasel 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, nende soetamisega otseselt seotud tehingukulutused. Finantsvaradega seotud tehingukulutusi kajastatakse õiglasel 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 2018. aasta jooksul ehk perioodi 1.jaanuar 31.detsember 2018 koosnesid kontserni võlainstrumentid nõuetest ostjate vastu ja muudest ostjate vastu suunatud ja muude nõuete alla liigitatud pikaajalistest finantsvaradest.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil Ettevõtte võtab kohustise vara osta või müüa. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad järgmistesse kategooriatesse:

- a) õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;
- b) laenu- ja nõuded;
- c) lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- d) müügiootel finantsvarad.

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

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite. Ettevõtte poolt läbi kontsernikonto kasutatav summa oli aastal 2016 bilansis kajastatud „võlad ja ettemaksed“ real ning lisas „võlad ja ettemaksed“ kirjel 'kohustus kontsernikontol oleva raha osas'. Detsembris 2017 on kontsernikonto leping lõpetatud.

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 laenu-), 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

Arvestuspõhimõtted alates 01. jaanuarist 2018

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.

Laenu 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 kajastavad 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 märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele antakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Nõuete ostjate vastu kajastatakse Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest koos tehingukuludega. Nõudeid ostjatele, antud laene ja muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded, v.a. edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded) kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o. korrigeeritud soetusmaksumus miinus tagasimaksed ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused) lähtudes sisemisest intressimäärast. Individuaalselt oluliste nõuete ja antud laenu väärtuse languse hindamisel on käsitletud iga nõuet ja antud laenu eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest ja arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Kui on tõenäoline, et ettevõtte ei ole suuteline tagama kõikide nõuete laekumist vastavalt nõuete esialgsetele maksetingimustele, hinnatakse nõuded alla. Nõude allahindamise vajadusele viitavad järgmised asjaolud: võlgniku tõsised makseraskused; võimalus, et võlgnik võib välja kuulutada pankroti või võlgniku reorganiseerimine, võimetus makseid tasuda või tasumisega viivitamine. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuded ja antud laenu, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist maha kantud. Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja antud laenu on hinnatud alla kaetava väärtuseni. Allahindluse summa on nõude bilansiline väärtuse ja kaetava väärtuse vahe. Kaetav väärtus on tulevikus laekuvate rahavoogude diskonteeritud väärtus, mille arvutamisel on lähtutud esialgselt efektiivsest intressimäärast. Nõude bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allahindluse konto ja allahindlusest tulenev kulu kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Mitmesugused tegevuskulud“. Juhul kui nõude laekumine on lootusetu, kantakse nõue bilansist maha vähendades vastavalt kirjeid „Ostjalt laekumata arved“ ja „Ebatõenäoliselt laekuvad arved“.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 soetamiseks 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 eesmärgil 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 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600 eurot (2017: 600 eurot)

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja selle erikomponendid	4-50 aastat
Masinad, seadmed ja muu	3-10 aastat
Tarkvara ja infosüsteemid	3-7 aastat

Põhivarade väärtuse langus

Amortiseeritavate varade ja piiramatu 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 müügikulutused või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansipäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik:

Kasutusrendi maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja kantakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Vaata lisa 9.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 kohustis, (b) on tõenäoline, et selle kohustise täitmine nõuab ressurssidest loobumist ja (c) kohustise suurust 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 osapoolle.

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

Tulud

Arvestuspõhimõtted alates 01. jaanuarist 2018

Standardi IFRS 15 rakendamise tagajärjel Ettevõtte teenuste ja kaupade müüki puudutavad arvestuspõhimõtted oluliselt ei muutunud.

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.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Teenuste osutamisel kajastatakse tulu, kui teenus on osutatud ja kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt määrata ning ei eksisteeri märkimisväärsed kahtlusi teenuste osutamise eest saadava tasu laekumise osas. Kaupade müügi korral kajastatakse müügitulu momendil, mil kaupade omandiga seotud olulised riskid ja võimalikud hüved on üle läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning ei eksisteeri märkimisväärsed kahtlusi kaupade eest tasu laekumise või kaupade võimaliku tagastamise osas. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine Ettevõttele on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Eesti Vabariigis on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele 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 tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 12.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentid kajastatakse esmalt nende õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusele. Iga tulu või kulu, mis saadakse õiglases väärtuses kajastatavalt tuletisinstrumentidelt, kajastatakse kasumiaruandes.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2018, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	37	40
Arvelduskontod	1 357	1 221
Kokku raha	1 394	1 261

Hotell Olümpia AS hoiab rahalisi vahendeid kõige enam tunnustatud Eesti pankades, kellel on emapanga reitingud. Vt. ka lisa 20.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	258	258	0	
Ostjatelt laekumata arved	297	297	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-39	-39	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 528	28	8 500	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	6
Ettemaksed	82	82		
Tulevaste perioodide kulud	43	43		
Muud makstud ettemaksed	39	39		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 871	371	8 500	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	301	301	0	
Ostjatelt laekumata arved	333	333	0	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-32	-32	0	4
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 527	27	4 500	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	0	6
Ettemaksed	75	75	0	
Tulevaste perioodide kulud	38	38	0	
Muud makstud ettemaksed	37	37	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 906	406	4 500	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	325	360
Nõuded ostjatele	263	300
Nõue seotud osapoolte vastu	28	27
Nõuded krediitkaartidega arveldustest	34	33
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-39	-32
Kokku nõuded ostjate vastu	286	328

Nõuded ostjatele maksetähtaegade lõikes

(tuhandetes eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Maksetähtaeg saabumata	196	273
0-30 päeva üle tähtaja	40	53
31-60 päeva üle tähtaja	25	3
61-90 päeva üle tähtaja	17	4
Rohkem kui 91 päeva üle tähtaja	47	27
Kokku	325	360

Aegumata nõuete summa 196 tuhat eurot (31.12.17: 273 tuhat eurot) ei sisalda olulises summas pikendatud tähtajaga nõudeid.

Ettevõtte hindab 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.

Ettevõtte hinnangul ei avalda IFRS 9 jõustumine olulist mõju Ettevõtte finantsaruannetele, kuna nõuete allahindlused on olnud eelmistel perioodidel ebaolulised ning seega ei tekita oodatava krediitkajuhju mudeli rakendamine, seal hulgas tulevikku vaatava teabe arvesse võtmine, olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Vaata ka lõik krediitrisk lisa 20.

Aruandeaastal hindas Ettevõtte alla nõudeid klientide 7 tuhande euro ulatuses.
(2017 tühistas Ettevõtte lootusetuks tunnistanud võlgnevuse summas 18 tuhat eurot).

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	106	113
Toitlustus	78	78
Muud	28	35
Kokku varud	106	113

Aruandeaastal (samuti ka 2017) ei ole Ettevõtte varusid allahinnanud ega olulises mahu maha kandnud.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3	66	3	44
Üksikisiku tulumaks	0	26	0	35
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	4
Sotsiaalmaks	0	76	0	79
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	181	3	171

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
				Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2016							
Soetusmaksumus	72 345	2 158	3 976	158	31	189	78 668
Akumuleeritud kulum	-23 455	-1 298	-3 067	0	0	0	-27 820
Jääkmaksumus	48 890	860	909	158	31	189	50 848
Ostud ja parendused	41	69	8	1 440	214	1 654	1 772
Amortisatsioonikulu	-2 012	-234	-252	0	0	0	-2 498
Ümberliigitamised	1 056	203	542	-1 550	-251	-1 801	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	3	4	244	-251	-7	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	1 056	200	538	-1 794	0	-1 794	0
Muud muutused	0	-20	13	-47	7	-40	-47
31.12.2017							
Soetusmaksumus	73 217	2 284	4 404	1	1	2	79 907
Akumuleeritud kulum	-25 242	-1 406	-3 184	0	0	0	-29 832
Jääkmaksumus	47 975	878	1 220	1	1	2	50 075
Ostud ja parendused	6	52	22	387	0	387	467
Amortisatsioonikulu	-1 689	-239	-272	0	0	0	-2 200
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-2	-1	0	0	0	-3
Ümberliigitamised	182	93	37	-312		-312	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	182	93	37	-312		-312	0
Muud muutused			-1	0	-1	-1	-2
31.12.2018							
Soetusmaksumus	73 405	2 273	4 364	76	0	76	80 118
Akumuleeritud kulum	-26 931	-1 491	-3 359	0	0	0	-31 781
Jääkmaksumus	46 474	782	1 005	76	0	76	48 337

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	1
Muud masinad ja seadmed	0	1
Kokku	0	1

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

Informatsioon võlakohustiste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud lisas 10.

Kaetavaks väärtuseks seisuga 31.12.18 ja 31.12.17 on põhivara kasutusväärtus, mille leidmisel kasutas juhtkond kahe sõltumatu eksperdi hinnanguid. Nii 2018. aastal kui ka 2017. aastal kasutasid mõlemad hindajad diskonteeritud rahavoo meetodit (diskontomäärad 9,0% ja 8,6%, 2017: 9,0% ja 8,6%). Aastaga on enim kasvanud ootused toa keskmise hinna kasvu osas.

Aruandeaastal (samuti ka aastal 2017) ei olnud Ettevõtte põhivara väärtust alla hinnanud.

Täielikult amortiseerunud, kuid kasutuses oleva põhivara soetusmaksumus on 14 648 tuhat eurot (2017: 14 522 tuhat eurot).

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2016			
Soetusmaksumus	43	2	45
Akumuleeritud kulum	-37	-2	-39
Jääkmaksumus	6	0	6
Amortisatsioonikulu	-6	0	-6
31.12.2017			
Soetusmaksumus	43	2	45
Akumuleeritud kulum	-43	-2	-45
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1	0	1
Amortisatsioonikulu	-8	0	-8
Mahakandmised	8	0	8
31.12.2018			
Soetusmaksumus	36	2	38
Akumuleeritud kulum	-35	-2	-37
Jääkmaksumus	1	0	1

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	340	365
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	340	365

Hotell Olümpia AS rendib kasutusrendi tingimustel välja Radisson Blu Hotel Olümpias paiknevaid äripindu.

Rendipindade lepingud on katkestatavad etteatamistähtajaga vastavalt lepingule a) 2 kuud; b) 3 kuud; c) 6 kuud ja d) mittekatkestavad 12 kuu jooksul.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	10	10

Hotell Olümpia AS on võtnud kasutusrendile osaliselt ettevõtluses kasutatavaid sõiduautosid.

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Finantsasutustelt	26 648	0	26 648		1,37%+3k EURIBOR	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	26 648	0	26 648				
Muud laenukohustised							
Tuletisinstrument (SWAP)	272	179	93		0,26%	EUR	06.04.2021
Muud laenukohustised kokku	272	179	93				
Laenukohustised kokku	26 920	179	26 741				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Finantsasutustelt	26 880	982	25 898		1,37%+3k EURIBOR	EUR	31.03.2022
Pikaajalised laenud kokku	26 880	982	25 898				
Muud laenukohustised							
Tuletisinstrument (SWAP)	236	190	46		0,26%	EUR	06.04.2021
Muud laenukohustised kokku	236	190	46				
Laenukohustised kokku	27 116	1 172	25 944				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Kokku	46 225	47 684

Pangalaenu kohustise nominaalväärtus seisuga 31.12.18 oli 26 667 tuhat eurot (2017: 26 917 tuhat eurot). Erinevus summas 19 tuhat eurot (2017: 37 tuhat eurot) on laenu tehingukulud, mille võrra on kohustis bilansis näidatud väiksemana.

Finantsasutuselt saadud pikaajal. laenu saldo 01.01.2018 26 880

Laenu tagasimaksed - 250

Mitterahalised liikumised 18

Finantsasutuselt saadud pikaajal. laenu saldo 31.12.2018 26 648

Aastal 2017 andis Nordea Bank AB Eesti filiaal Ettevõttele väljastatud pikaajalise laenu üle Nordea Bank AB'le.

Vastavalt Ettevõtte Nordea Bank AB Eesti filiaaliga sõlmitud kokkuleppele on intressimarginaal 1,37% (2017: 1,37%), põhiosamakse 250 tuhat eurot kvartalis (2017: 250 tuhat eurot kvartalis) ning laenu lõpptähtaeg 31.03.2022 (2017: 31.03.2022).

Laenulepingu lisast lähtuvalt on Ettevõttel sõlmitud Nordea Bank Finland Plc'ga viieaastane tuletisinstrumenti leping, millega 3-kuu EURIBOR'i fikseeriti 0,26% tasemel. Sellest johtuvalt tühistati laenulepingus negatiivse EURIBOR'i keeld.

Aruandeaasta algul täitis laenulepingu tingimus, mille kohaselt peatati alates 4. aprillist 2018 laenu põhiosa tagasimaksed laenu lõpptähtaja saabumiseni. Vastavalt laenulepingule ei maksa Ettevõtte jooksvalt laenu põhiosa tagasimakseid kui laenujääk on alla 50% hüpoteegiga

koormatud kinnistu turuväärtusest.

Laenuleping sisaldab teatud eritingimusi (loan covenants) Ettevõtte suhtarvude osas, millele finantsnäitajad peavad vastama – vastasel korral on pangal õigus laen kohe tagasi nõuda. Aruandekuupäeva (ning ka 31.12.17) seisuga olid laenu suhtarvude nõuded Ettevõtte täidetud.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Liivalaia 33, Tallinn Nordea Bank AB kasuks. Kinnistu bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2018 oli 46 225 tuhat eurot (31.12.2017 oli 47 684 tuhat eurot).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	519	519
Võlad töövõtjatele	250	250
Maksuvõlad	181	181
Muud võlad	238	238
Intressivõlad	110	110
Muud viitvõlad	128	128
Saadud ettemaksed	307	307
Kokku võlad ja ettemaksed	1 495	1 495
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	461	461
Võlad töövõtjatele	356	356
Maksuvõlad	171	171
Muud võlad	240	240
Intressivõlad	112	112
Muud viitvõlad	128	128
Saadud ettemaksed	295	295
Kohustis kontsernikontol oleva raha osas	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 523	1 523

Täpsem info maksuvõlgnevuse kohta on välja toodud lisas 6.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 909	16 847
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 727	4 211
Kokku tingimuslikud kohustised	23 636	21 058

Tingimuslik kohustis seoses Maksu- ja Tolliametiga:

Maksuhaldur ei ole viimase kahe aasta jooksul 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 31.12.18 kogu vaba omakapital 23 636 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 18 909 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 4 727 tuhat eurot. (Juhul kui seisuga 31.12.17 kogu vaba omakapital 21 058 tuhande euro ulatuses makstakse dividendidena summas 16 847 tuhat eurot välja, kaasneks sellega täiendav tulumaksukohustus 4 211 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 2017) olid suhtarvu osas seatud nõuded täidetud.

Lisa 13 Tuletisinstrumentid

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Tuletisinstrument (SWAP)	0	272	0	236
Tuletisinstrumentid kokku	0	272	0	236

Ettevõtetel on sõlmitud Nordea Bank Finland PLC'ga tuletisinstrumenti 5 aastane leping, mille tingimuste kohaselt 3-kuu EURIBOR on fikseeritud 0,26% tasemel. Tuletisinstrumenti lühiajaline osa aruandekuupäeva seisuga moodustab 179 tuhat eurot (2017: 190 tuhat eurot). Lepingu lõpptähtaeg on 06.04.2021.

Vaata ka lisa 10.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	2 700	2 700
Aktsiate arv (tk)	2 700 000	2 700 000

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

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 056	14 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 056	14 660
Kokku müügitulu	14 056	14 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellimajutuse käive	8 038	8 380
Toitlustuse käive	4 744	4 973
Konverentsiteenuste käive	302	326
Spordiklubi käive	169	174
Renditulu	482	511
Muud lisateenused hotelli külastajatele	114	125
Muud tulud	207	171
Kokku müügitulu	14 056	14 660

Muud tulud saadakse läbi tugiteenuste osutamise Central Hotell OÜ'le ja Reval Hotel Management OÜ'le. Vaata lisa 19.

Ei aruande- ega ka võrreldaval perioodil polnud Ettevõttel kliente, kellelt saadav müügitulu moodustaks 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.

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Energia	678	692
Elektrienergia	365	387
Soojusenergia	313	305
Veevarustusteenused	124	122
Riiklikud ja kohalikud maksud	47	47
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	7	-18
Hotelli otsekulud	1 063	1 065
Üldhalduskulud	750	832
Juhtimistasud	655	671
Korrashoiu ja remondikulud	421	459
Marketingi kulud	341	292
Kasutusrent	10	10
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 096	4 172

Hotelli otsekulude all on kajastatud majutus-, toitlustus- ja konverentsiteenustega seotud kulud, välja arvatud kauba- ja palgakulu.

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	2 582	2 680
Sotsiaalmaksud	873	906
Kokku tööjõukulud	3 455	3 586
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	168	180

Ettevõtte ei ole aastal 2018 (samuti ka aastal 2017) juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid maksnud. Juhatuse liikmete igapäevased kohustused on edasi delegeeritud volituse alusel tegevdirektorile.

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	108	39
Tulu tuletisinstrumentide ümberhindlusest	0	209
Intressikulu laenudelt	-457	-472
Kulu tuletisinstrumentide ümberhindlusest	-34	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-383	-224

Intressitulu:

Intressitulud laenudelt tekivad Emaettevõttele antud laenult;

Intressikulu:

Intressikulud laenudelt tekivad finantsasutustelt võetud laenudelt.

Täpsem info laenudelt intressitulu/-kulu kohta on välja toodud lisas 10.

Täpsem info tuletisinstrumentide kohta on välja toodud lisas 13.

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	A WILHELMSSEN AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	8 500	0	4 500	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28	10	27	6

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Linstow AS	8 500	2% + 12kuu EURIBOR	EUR	03.04.2022

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Linstow AS	4 500	2% + 12kuu EURIBOR	EUR	03.04.2022

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	69	109	67	40
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8	283	21	238

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 tütarettevõtted);
- (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 AWILHELMSSEN AS koosseisu, mille omanikeks on Wilhelmsen perekonna liikmed.

(1) Pikaajaliseks nõudeks on Emaettevõttele aruandeaastal antud laen summas 8,5 miljonit eurot. 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 108 tuhat eurot (2017: 39 tuhat eurot). Laenu tagasimakse tähtaeg on 03.04.2022.

(2) Lühiajalise kohustise all on kajastatud kohustis teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete ees summas 10 tuhat eurot (2017: summas 6 tuhat eurot).

Kuni 21.12.2017 Hotell Olümpia AS arvelduskontol olev raha kanti iga tööpäeva lõppedes kontsernikontole üleöödeposiiti. Kontsernikonto kuulus Hotell Olümpia AS-le, kuid seda kasutasid ka Emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted Reval Hotel Management OÜ ning Central Hotell OÜ, kes samuti iga tööpäeva lõppedes kandsid raha vaba jäägi kontsernikontole. Hotell Olümpia AS maksis vastavalt laekunud üleöödeposiidi intressile Reval Hotel Management OÜ-le ning Central Hotell OÜ-le raha kasutamise eest intressi. 21.12.2017 lõpetas kontsernikonto omanik Hotell Olümpia AS kontsernikonto lepingu.

Intressitulud tekivad antud laenult ning kuni 21.12.2017 intressikulu kohustiselt kontsernikontol asuva raha osas.

(3) Ostud Emaettevõtelt koosnevad peamiselt juhtimistasudest tulenevalt kinnistu ja ettevõtte juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste lepingust (asset and property management services and consulting agreement) summas 69 tuhat eurot (2017: 67 tuhat eurot). Ostud teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt summas 6 tuhat eurot (2017: 16 tuhat eurot) sisaldavad tehnilise konsultatsiooni teenust ning hotelliteenuseid summas 2 tuhat eurot (2017: 5 tuhat eurot).

(4) Müük Emaettevõttele summas 109 tuhat eurot (2017: 40 tuhat eurot) koosneb peamiselt intressitulust Emaettevõttele aruandeaastal antud laenult. Aruandeaasta eest arvestatud intress summas 109 tuhat eurot on laekunud Ettevõtte pangakontole täies ulatuses (samuti ka aastal 2017).

Suurima osa müügist samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetele moodustab kulude hüvitamine summas 207 tuhat eurot (2017: 171 tuhat eurot), hotelliteenused summas 69 tuhat eurot (2017: 60 tuhat eurot) ning renditulu summas 7 tuhat eurot (2017: 7 tuhat eurot).

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole aruandeperioodil (samuti ka aastal 2017) tasusid makstud. Juhatuse liikmete lepingu lõppemisel ei ole täiendavaid hüviti.

Juhatuse liikmete igapäevased kohustused on edasi delegeeritud volituse alusel tegevdirektorile.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aastal 2018 ega ka aastal 2017 alla hinnatud.

Lisa 20 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 järelvalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle. Ettevõtte juhatuse hinnangul on krediidirisk 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.

Aruandeaastal pikaajaline nõue Emaettevõtte vastu kandis 12-kuu EURIBOR-il põhinevat ujuvat (aga mitte vähem kui 0%) intressimäära (samuti ka 2017), finantsasutuselt võetud laen oli fikseeritud (samuti ka 2017) intressimääraga.

Intressimäära riski hajutamiseks Ettevõttel on sõlmitud fikseeritud intressimääraga viie aastane tuletisinstrumenti (SWAP) leping. Täiendav info tuletisinstrumenti lepingu kohta on toodud lisades 10 ja 13.

- (i) muutus +105/-5 baaspunkti pikaajalisele nõudele (12-kuu EURIBOR) ning kohustisele (3-kuu EURIBOR) baasintressimääras võrreldes 2017 kehtinud määraga (paralleelne muutus +105/-5 baaspunkti võrreldes 2017 kehtinud määraga).

31.12.2018	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 105 baaspunkti kõrgem	Intressimäär 5 baaspunkti madalam
Finantsvarad			
Laen emaettevõttele	8 500	57	0
Mõju finantsvaradele kokku		57	0
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	26 648	0	0
Mõju finantskohustistele kokku		0	0
Mõju kasumiaruandele kokku		57	0

- (ii) määradega;

31.12.2017	Bilansiline väärtus (tuhandetes eurodes)	Intressimäär 105 baaspunkti kõrgem	Intressimäär 5 baaspunkti madalam
Finantsvarad			
Laen emaettevõttele	4 500	20	0
Mõju finantsvaradele kokku		20	0
Finantskohustised			
Pangalaenu kohustised	26 880	0	0
Mõju finantskohustistele kokku		0	0
Mõju kasumiaruandele kokku		20	0

- (i) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad aruandeperioodil oleksid olnud 1,05 protsendipunkti võrra kõrgemad (sama muutus 2017) eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, oleks Ettevõtte puhaskasum olnud 57 tuhande euro võrra suurem (2017: 20 tuhande euro).
- (ii) Juhul kui pikaajaliste nõuete ning kohustiste intressimäärad oleksid olnud 0,05 protsendipunkti võrra madalamad (sama muutus 2017) eeldusel, et muud muutuvad tegurid oleksid jäänud konstantseks, ei oleks see muutus Ettevõtte aruandeperioodi (samuti ka aastal 2017) puhaskasumile mõju avaldanud.

Hinnarisk

Kuna ei omata investeringuid omakapitaliinstrumentidesse, ei ole Ettevõtte avatud hinnariskile.

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.

(tuhandetes eurodes)	Moody's		Standard & Poor's		Fitch		31.12.2018
	Short	Long	Short	Long	Short	Long	
Swedbank	P-1	Aa2	A-1+	AA-	F1+	AA-	1 357
							1 357

(tuhandetes eurodes)	Moody's		Standard & Poor's		Fitch		31.12.2017
	Short	Long	Short	Long	Short	Long	
Swedbank	P-1	Aa3	A-1+	AA-	F1+	AA-	1 220
							1 220

Andmed pärinevad vastavate pankade kodulehekülgedelt.

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 krediidilimiite. Klientide grupeerimise aluseks on nende suurus, maine, krediiditausta uuringute tulemused ja maksekäitumise ajalugu. Uute klientide puhul kontrollitakse nende krediiditausta Krediidiinfo andmebaasi abil. Samuti jälgitakse nende maksekäitumist alguses kõrgendatud huviga. Maksedistsipliini täitmisel on võimalik saada paindlikumaid krediidingimusi nagu pikemat maksetähtaega, kõrgemat krediidilimiiti 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 täitumisel 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. Ettevõttel pole teada olulisi riske seoses klientide ja partneritega. Aruandeaastal andis Ettevõtte Emaettevõtte omanikule pikaajalise laenu, mis on välja antud eesmärgiga teenida intressitulust (lisa 19 Tehingud seotud osapooltega).

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

2018. aastal hindas Ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid 7 tuhande euro ulatuses. (2017: tühistas Ettevõtte ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid 18 tuhande euro ulatuses).

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk esindab ohtu Ettevõtte maksevõimele. Ettevõtte eesmärk on hoida Ettevõtte finantseerimisvajadus ja finantseerimisvõimalused tasakaalus. Konservatiivse likviidsusriski juhtimise aluseks on piisavate rahaliste vahendite saldo ning finantseerimisvajaduste rahuldamiseks vabade krediidilimiitide olemasolu tagamine. Likviidsusriski juhtimise vahendina kasutatakse rahavoogude planeerimist. Risk realiseerub, kui Ettevõttel ei jätku vabasid vahendeid võetud laenude teenindamiseks, käibekapitali vajaduste rahuldamiseks või investeringuteks. Ettevõtte likviidsusriski aitab maandada ka ostjate nõuete ja tarnelepingute pidev monitoring. Likviidsusriski juhtimise vahendina kasutab Ettevõtte ka tuletisinstrumenti (intressimäära SWAP), mille abil elimineeritakse EURIBOR'i kõikumise mõju. Leping on sõlmitud Nordea Bank Finland PLC'ga ning täiendav info selle kohta on

toodud lisas 13. Kuni detsember 2017 rahaliste vahendite paindlikumaks juhtimiseks oli Ettevõtte kasutusel kontsernikonto, mis võimaldas kontserniliikmetel neile Hotell Olümpia AS poolt kehtestatud limiidi piires kasutada ettevõtte vahendeid.

Alljärgnev tabel kajastab Ettevõtte finantskohustiste likviidsusanalüüsi vastavalt lepingute tingimustele.

seisuga 31.12.2018 (tuhandetes eurodes)	Lisa nr	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskonteeeri- mata raha- vood kokku	Bilansiline väärtus
Pangalaenu põhiosa*		0	0	26 667	26 667	26 648
Pangalaenu intressid**		110	326	1 158	1 594	110
Laenukohustiste tagasimaksed		110	326	27 825	28 261	26 721
Võlad tarnijatele		519	0	0	519	519
Muud kohustised***	11	559	0	0	559	559
Finantskohustiste rahavood kokku		1 188	326	27 825	29 339	27 799

seisuga 31.12.2017 (tuhandetes eurodes)	Lisa nr	Kuni 3 kuud	4 kuud kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskonteeeri- mata raha- vood kokku	Bilansiline väärtus
Pangalaenu põhiosa *		250	0	26 667	26 917	26 880
Pangalaenu intressid**		112	330	1 543	1 985	112
Laenukohustiste tagasimaksed		362	330	28 210	28 902	26 992
Võlad tarnijatele		461	0	0	461	461
Muud kohustised***	11	655	0	0	655	655
Finantskohustiste rahavood kokku		1 478	330	28 210	30 018	28 108

* Aruandeperioodil alates 04.aprillist peatati laenu tagasimaksed. Vastavalt laenulepingu tingimustele peatuvad laenu tagasimaksed kui laenu osakaal hoone turuväärtusse on 50% või vähem. Aruandekuupäeva seisuga (ka aastal 2017) oli antud suhtarv väiksem kui 50%. Vaata ka lisa 22.

** Kuna laenukohustised on seotud SWAP lepinguga, kasutati tuleviku rahavoo leidmiseks laenulepingu marginaali ning SWAPi intressimäära. EURIBORi muutus ei avalda mõju Ettevõtte likviidsusele (samuti ka aastal 2017)

*** Muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 250 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 181 tuhat eurot ning muid võlgu summas 128 tuhat eurot (aastal 2017: muud kohustised sisaldavad võlgu töövõtjatele summas 356 tuhat eurot, maksuvõlgu summas 171 tuhat eurot ning muid võlgu summas 128 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 hinnangul ei erine bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja -kohustiste bilansilised väärtused seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Kõik Ettevõtte finantsvarad ja -kohustised (välja arvatud tuletisinstrument, mis kuulub tase 2 alla (ka aastal 2017) kuuluvad eelpool mainitud tabelis tase 3 alla (ka aastal 2017).

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

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

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 Laenukohustiste kattekordaja (Debt service coverage ratio), 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 (ka aastal 2017) olid Ettevõtte suhtarvud laenulepingu tingimustega kooskõlas.

Lisa 21 Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Vastavalt rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolsed otsuseid 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 otsuseid 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 otsuseid 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 eluigasid lähtudes nende eeldatavast kasulikust tööeast. Eluea määramine põhineb ajaloolisel kogemusel ning arvestab olemasolevaid keskkonnatingimusi. Aruandeperioodil Ettevõtte põhivarade kulum on 2 201 tuhat eurot (aastal 2017: 2 502 tuhat eurot). Juhul, kui amortisatsioonimäärasid suurendatakse /vähendatakse 10% võrra, siis aasta kulum suureneks/ väheneks 220 tuhande euro võrra (aastal 2017 põhivarade kulum suureneks/ väheneks 250 tuhande euro võrra). Amortisatsioonimäärad on toodud lisas 1.
- b) Nõuete väärtuse hindamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust võttes arvesse nõuete kaetavust ning tähtaegasid nende nõuete osas, mis ei ole laekunud esialgsetel tingimustel. Väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Hinnangu tegemisel lähtutakse võlgniku maksuraskustest, võimalusest, et võlgnik läheb pankrotti või reorganiseerimisele, maksedistsipliinist mitte kinnipidamisest võlgniku poolt. Turutingimuste või majandusseisu muutmise tulemusena võib käesolev juhtkonna hinnang muutuda oluliselt.
- c) Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute hindajate hinnanguid - kasutatakse kahte eraldiseisvat hindajat. 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.

Lisa 22 Hooajalisus

Hotelli teenuste müük Tallinnas on hooajaline, kõrghooaeg on perioodil maist oktoobrini ning madalhooaeg perioodil oktoobrist aprillini. Hooajalisuse peamised mõjurid on kliima tingimused ja puhkuste periood. Radisson Blu Hotel Olümpia keskmine täitumus aruandeperioodil kõrghooajal oli 81% (2017: 84%) ning madalhooajal 54% (2017: 67%).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2019

HOTELL OLÜMPIA AS (registrikood: 10041810) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGO LORVI	Juhatuse liige	23.05.2019
Resolutsioon:	The Management Board decided to approve and sign year 2018 audited Annual Report and to present Annual Report to the Supervisory Board for approval.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hotell Olümpia AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hotell Olümpia AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Hotell Olümpia AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 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 kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

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.

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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infot või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

23. mai 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

HOTELL OLÜMPIA AS (registrikood: 10041810) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	23.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 578
Kokku	23 636
Jaotamine	
Dividendideks	2 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 636
Kokku	23 636

Maksta 2018. a. puhaskasumist 2 000 tuhat eurot välja dividendidena ning jätta 578 tuhat eurot jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 578
Kokku	23 636

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	8038000	57.19%	Jah
Restoranid jm toitudekohad	56101	4744000	33.75%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	482000	3.43%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	321000	2.28%	Ei
Nõupidamise ja messide korraldamine	82301	302000	2.15%	Ei
Aeroobika- ja jõusaalide tegevus	93131	169000	1.20%	Ei

Sidevahendid

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