

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Osaühing Nordic Hotels

**registrikood:** 11149337

**tänava/talu nimi,** Viru väljak 3  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10111

**telefon:** +372 5040766, +372 6222920

**faks:** +372 6222921

**e-posti aadress:** feliks.magus@nordichotels.eu

**veebilehe aadress:** www.nordichotels.eu

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Rahavoogude aruanne                       | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne              | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 8  |
| Lisa 2 Raha                               | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 11 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad             | 11 |
| Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad           | 12 |
| Lisa 7 Kasutusrent                        | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                | 13 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele                 | 13 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                        | 14 |
| Lisa 12 Müügitulu                         | 14 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                       | 14 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                  | 15 |
| Aruande allkirjad                         | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 17 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

2019. aasta majandustegevus kulges plaanipäraselt. Mõnevõrra õnnestus eelarvega võrreldes tõsta nii käivet kui suurendada ka puhaskasumit. Samas jäime nende näitajate osas maha 2018. aasta tulemustest. Kulude kasvutempo oli suurem kui tulude kasv – seetõttu vähenes ka rentaablus. Juhatus jätkas investeringute tegemist nii töötajate koolitusse, teenuste arendamisse kui ka hotelli remonti eesmärgiga olla kõrge konkurentsivõimega. Juhatus jätkas ka otsinguid uute hotellide avamiseks või üle võtmiseks nii Eestis kui ka välismaal. 2019. aastal tehti aktiivset müügi- ja turundusalast koostööd World Hotels'iga ja teiste koostööpartneritega nii kodu- kui ka välismaal ning tutvuti hotellindusala uuendustega maailma erinevates riikides.

### Tulud, kulud ja kasum

2019 aastal moodustas Nordic Hotels OÜ müügitulu 8 802 124 eurot, mis on 2018 aastaga võrreldes 5% kehvem. Ärikulud moodustasid 8 018 516 eurot, sh tööjõukulud 2 383 113 eurot. Ettevõtte bilansimaht oli 3 799 482 eurot. Aasta lõpetati ettevõttes 746 779 eurose kasumiga.

### Personal

OÜ Nordic Hotels juhatus on kolme liikmeline, kuhu kuuluvad Feliks Mägi, Tõnu Puidak ja Karin Põldma. Ettevõttes töötas 2019 aastal 123 töötajat, (2018: 128) Juhatusel liikme tasu juhatusel liikmeks olemise eest maksti 2019 aastal kõigile kolmele juhatusel liikmele kokku summas 58 261 eurot. Palgakulu oli kokku 1 784 010 eurot ning sotsiaal- ja töötuskindlustuskulu arvestati 599 103 eurot.

### Finantssuhtarvud

|                                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Valem                                                                                 |
|--------------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Müügitulu                            | 8 802 124  | 9 240 410  |                                                                                       |
| Tulu kasv                            | -5%        | 4%         | (aruandeaasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu) / eelneva aasta müügitulu * 100    |
| Puhaskasum/-kahjum                   | 746 779    | 968 761    |                                                                                       |
| Kasumi/-kahjumi kasv                 | -23%       | 12%        | (aruandeaasta puhaskasum - eelneva aasta puhaskasum) / eelneva aasta puhaskasum * 100 |
| Puhasrentaablus                      | 8%         | 10%        | puhaskasum / müügitulu * 100                                                          |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 5          | 4          | käibevara / lühiajalised kohustused (kordades)                                        |
| Varade puhasrentaablus (ROA)         | 20%        | 28%        | puhaskasum / varad * 100                                                              |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE)    | 24%        | 35%        | puhaskasum / omakapital * 100                                                         |

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Majanduskasvu tempo on 2020. aastal aeglustumas nii Eestis kui ka meie põhilistel turgudel, BREXIT-i mõjud on teadmata ja üldine majanduspoliitiline kliima maailmas halb. Lisaks avatakse Tallinnas mitmeid hotelle ja nõudluse kasvu on raske ennustada. Uus nõudluse-pakkumise vahekord toob kaasa surve hindadele. Meie eesmärgiks on selles olukorras hoida käivet 2019. aasta tasemel. Ettevõtte jätkab investeringute tegemist nii töötajate koolitusse, teenuste arendamisse kui ka hotelli remonti. Juhatus jätkab ka otsinguid uute hotellide avamiseks või üle võtmiseks nii Eestis kui ka välismaal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 2 722 528        | 2 531 814        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 606 611          | 395 637          | 3,4,14  |
| Varud                                        | 75 760           | 69 710           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 404 899</b> | <b>2 997 161</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 375 118          | 405 592          | 5       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 19 465           | 22 214           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>394 583</b>   | <b>427 806</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 799 482</b> | <b>3 424 967</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 721 172          | 668 436          | 4,8,9   |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>721 172</b>   | <b>668 436</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>721 172</b>   | <b>668 436</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 66 236           | 66 236           | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 6 624            | 6 624            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 258 671        | 1 714 910        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 746 779          | 968 761          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 078 310</b> | <b>2 756 531</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 799 482</b> | <b>3 424 967</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 8 802 124      | 9 240 410        | 12      |
| Muud äritulud                               | 56 619         | 37 313           |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 559 748     | -1 639 387       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 937 721     | -4 054 032       |         |
| Tööjõukulud                                 | -2 383 113     | -2 387 758       | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -117 969       | -110 048         | 5,6     |
| Muud ärikulud                               | -19 965        | -15 603          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>840 227</b> | <b>1 070 895</b> |         |
| Intressitulud                               | 199            | 523              |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 248            | 3 593            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>840 674</b> | <b>1 075 011</b> |         |
| Tulumaks                                    | -93 895        | -106 250         |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>746 779</b> | <b>968 761</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2019            | 2018             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                  |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 840 227         | 1 070 895        |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                  |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 117 969         | 110 048          | 5,6     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>117 969</b>  | <b>110 048</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | -10 974         | 28 041           | 3       |
| Varude muutus                                                  | -6 050          | -12 779          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | 52 736          | 84 626           | 8       |
| Laekunud intressid                                             | 199             | 523              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>994 107</b>  | <b>1 281 354</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                  |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -84 746         | -209 896         | 5       |
| Antud laenud                                                   | -200 000        | 0                | 3,14    |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-284 746</b> | <b>-209 896</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                  |         |
| Makstud dividendid                                             | -425 000        | -425 000         | 11      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -93 895         | -106 250         |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                       | 248             | 3 593            |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-518 647</b> | <b>-527 657</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>190 714</b>  | <b>543 801</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 2 531 814       | 1 988 013        | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>190 714</b>  | <b>543 801</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 2 722 528       | 2 531 814        | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2017</b>              | 66 236                      | 6 624                        | 2 139 910                   | 2 212 770 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 968 761                     | 968 761   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                             |                              | -425 000                    | -425 000  |
| <b>31.12.2018</b>              | 66 236                      | 6 624                        | 2 683 671                   | 2 756 531 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 746 779                     | 746 779   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                             |                              | -425 000                    | -425 000  |
| <b>31.12.2019</b>              | 66 236                      | 6 624                        | 3 005 450                   | 3 078 310 |

Kohustuslik reservkapital on vastavuses ettevõtte põhikirjaga, mis on vastavalt osakapitali nimiväärtusele 1/10 osakapitalist, kohustuslikuks reservkapitali suuruseks on 6624 eurot.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Nordic Hotels OÜ 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditega.

Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Nordic Hotels OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on keskmise suurusega ettevõtte aastaaruandega.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurosse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse soetusmaksumuses.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Varude hindamisel ja kaupade kulukskandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varude mahakandmisest tingitud kulud kajastatakse perioodi kuludena.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.



Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Inventar ja IT seadmed 3-5 aastat
- Ehitised 10 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendipinnale tehtavad parendused kajastatakse kui ehitised ning amortiseeritakse maksimaalselt rendilepingu järelejäänud kestvuse jooksul.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses ja kulumit arvestatakse 10% aastas.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320**

### **Rendid**

Kasutusrent

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul kuludena.

### **Finantskohustised**

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvustus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### **Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse tootlustamisel teenuse osutamise lõppemisel ja majutuse puhul tekkepõhiselt ööpäevaselt. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvatakse intressitulu kassapõhiselt.

### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

### **Seotud osapooled**

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütarettevõttega, osanikega, juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Suhetes seotud osapooltega lähtutakse hea äritava põhimõtetest. Lepingute tingimused lepatakse kokku osapoolte vaheliste läbirääkimiste käigus nii, et need rahuldaksid kõiki osapooli.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes tütarettevõttega ning osanikega seotud ettevõtetega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Sularaha          | 44 173           | 16 253           |
| Pangakontod       | 2 678 355        | 2 515 561        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 722 528</b> | <b>2 531 814</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 379 538        | 379 538        |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 379 538        | 379 538        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 844            | 844            | 4       |
| Muud nõuded                        | 200 487        | 200 487        |         |
| Laenunõuded                        | 200 000        | 200 000        | 14      |
| Viitlaekumised                     | 487            | 487            |         |
| Ettemaksed                         | 25 742         | 25 742         |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 25 742         | 25 742         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>606 611</b> | <b>606 611</b> |         |
|                                    |                |                |         |
|                                    | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 338 961        | 338 961        |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 338 961        | 338 961        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 734          | 3 734          | 4       |
| Muud nõuded                        | 22 316         | 22 316         |         |
| Viitlaekumised                     | 22 316         | 22 316         |         |
| Ettemaksed                         | 30 626         | 30 626         |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 30 626         | 30 626         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>395 637</b> | <b>395 637</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |                | 31.12.2018   |                |
|-----------------------------------------------|------------|----------------|--------------|----------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg      | Ettemaks     | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 844        | 0              | 3 734        | 0              |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 47 294         | 0            | 47 363         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0          | 232            | 0            | 359            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 106 275        | 0            | 108 273        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 5 452          | 0            | 5 449          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 7 256          | 0            | 7 468          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>844</b> | <b>166 509</b> | <b>3 734</b> | <b>168 912</b> |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                             | Kokku          |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
|                     | Transportivahendid | Muud materiaalsed põhivarad |                |
| <b>31.12.2017</b>   |                    |                             |                |
| Soetusmaksumus      | 90 946             | 458 997                     | 549 943        |
| Akumuleeritud kulum | -57 966            | -175 935                    | -233 901       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>32 980</b>      | <b>283 062</b>              | <b>316 042</b> |
|                     |                    |                             |                |
| Ostud ja parendused |                    | 197 512                     | 197 512        |
| Amortisatsioonikulu | -18 189            | -89 773                     | -107 962       |
|                     |                    |                             |                |
| <b>31.12.2018</b>   |                    |                             |                |
| Soetusmaksumus      | 90 946             | 623 620                     | 714 566        |
| Akumuleeritud kulum | -76 155            | -232 819                    | -308 974       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>14 791</b>      | <b>390 801</b>              | <b>405 592</b> |
|                     |                    |                             |                |
| Ostud ja parendused |                    | 84 746                      | 84 746         |
| Amortisatsioonikulu | -8 856             | -106 364                    | -115 220       |
|                     |                    |                             |                |
| <b>31.12.2019</b>   |                    |                             |                |
| Soetusmaksumus      | 90 946             | 708 366                     | 799 312        |
| Akumuleeritud kulum | -85 011            | -339 183                    | -424 194       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>5 935</b>       | <b>369 183</b>              | <b>375 118</b> |

2019 aastal kanti maha põhivara soetusmaksumuses 174 652 eurot ja jääkväärtuses 0 eurot.

## Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Kontsessioonid,<br>patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid | Kokku  |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>31.12.2017</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 15 110                                                     | 15 110 |
| Akumuleeritud kulum | -3 194                                                     | -3 194 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 11 916                                                     | 11 916 |
|                     |                                                            |        |
| Ostud ja parendused | 12 384                                                     | 12 384 |
| Amortisatsioonikulu | -2 086                                                     | -2 086 |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 27 494                                                     | 27 494 |
| Akumuleeritud kulum | -5 280                                                     | -5 280 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 22 214                                                     | 22 214 |
|                     |                                                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -2 749                                                     | -2 749 |
|                     |                                                            |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                                                            |        |
| Soetusmaksumus      | 27 494                                                     | 27 494 |
| Akumuleeritud kulum | -8 029                                                     | -8 029 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 19 465                                                     | 19 465 |

Immateriaalse põhivara amortisatsiooninormiks on 10% aastas

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2019      | 2018      |
|------------------|-----------|-----------|
| Kasutusrendikulu | 2 946 811 | 3 067 343 |

OÜ Nordic Hotels üürib aadressil Viru väljak 3, Tallinn hotelli koos mööbli, seadmete ja sisseseadega. Hotelli ruumid on varustatud neljatärni nõuetele. Rendileandja on OÜ Veeilu. Leping on sõlmitud 23 aastaks, tähtajaga detsember 2030. 2019 aastal üüritasu suuruseks oli 2 946 811 eurot.(2018 aasta üüritasu oli 3 067 343 euri)

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 193 567        | 193 567        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 196 104        | 196 104        | 9       |
| Maksuvõlad                       | 166 509        | 166 509        | 4       |
| Muud võlad                       | 2 691          | 2 691          |         |
| Muud viitvõlad                   | 2 691          | 2 691          |         |
| Saadud ettemaksed                | 162 301        | 162 301        |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 162 301        | 162 301        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>721 172</b> | <b>721 172</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 238 108        | 238 108        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 185 253        | 185 253        | 9       |
| Maksuvõlad                       | 168 912        | 168 912        | 4       |
| Muud võlad                       | 1 397          | 1 397          |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 397          | 1 397          |         |
| Saadud ettemaksed                | 74 766         | 74 766         |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 74 766         | 74 766         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>668 436</b> | <b>668 436</b> |         |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2019     | 31.12.2018     | Lisa nr |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Töötasude kohustis              | 140 711        | 143 614        |         |
| Puhkusetasude kohustis          | 55 393         | 41 639         |         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>196 104</b> | <b>185 253</b> | 8       |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 424 127        | 2 146 937        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 581 323          | 536 734          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 005 450</b> | <b>2 683 671</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 66 236     | 66 236     |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2          | 2          |
| <p>2019 aastal toimusid muudatused omakapitalis</p> <p>Osanikele maksti välja dividende 425 000 euro väärtuses.</p> <p>Tiiter OÜ           272 000 eurot osalus 64%<br/> Kruvi OÜ            153 000 eurot osalus 36%<br/> KOKKU              425 000 eurot osalus 100%</p> <p>2020 aastal on osanikud otsustanud välja maksta dividende 425 000 euro väärtuses. Kui palju välja makstakse, selgub aasta jooksul.</p> |            |            |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 8 802 124        | 9 240 410        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>8 802 124</b> | <b>9 240 410</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>8 802 124</b> | <b>9 240 410</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Majutus                                     | 6 271 353        | 6 540 473        |
| Toitlustus                                  | 2 116 238        | 2 322 243        |
| Muu teenindus                               | 414 533          | 377 694          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>8 802 124</b> | <b>9 240 410</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                      | 1 784 010        | 1 787 301        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 599 103          | 600 457          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>2 383 113</b> | <b>2 387 758</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 123              | 128              |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 200 000    | 0          | 0          | 0          |

### Laenud

| 2019                                                                                                         | Antud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |              |             |             |
| Sootel OÜ                                                                                                    | 200 000      | 4% aastas    | EUR         | 02.01.2020  |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                                         | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                         | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 56 396                    | 1 203                      | 26 052                    | 4 990                      |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                               | 2019    | 2018    |
| Arvestatud tasu                                                               | 105 348 | 107 400 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2020

**Osaühing Nordic Hotels (registrikood: 11149337) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                                             |                      |
|--------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                          | Allkirja andmise aeg |
| FELIKS MÄGUS       | Juhatuse liige                              | 27.02.2020           |
| Resolutsioon:      | Kinnitan aruande ja saadan auditeerimisele. |                      |



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Nordic Hotels osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Nordic Hotels (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), 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 tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv 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 tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, 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.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/  
Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn  
28. veebruar 2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Nordic Hotels (registrikood: 11149337) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MATI NÖMMISTE      | Vandeaudiitor      | 28.02.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 258 671        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 746 779          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 005 450</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 425 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>425 000</b>   |

Juhatus teeb ettepaneku maksta välja kasumist 425 000 eurot dividendideks.

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 258 671        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 746 779          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 005 450</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 425 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>425 000</b>   |

Juhatus otsustas maksta välja kasumist 425 000 eurot dividendideks.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hotellid                      | 55101      | 6271353         | 71.25%      | Jah            |
| Restoranid jm toitlustuskohad | 56101      | 2116238         | 24.04%      | Ei             |
| Muu teenindus                 | 96099      | 414533          | 4.71%       | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu                         |
|-------------------|------------------------------|
| Telefon           | +372 6222920                 |
| Faks              | +372 6222921                 |
| Mobiiltelefon     | +372 5040766                 |
| E-posti aadress   | feliks.magus@nordichotels.eu |
| Veebilehe aadress | www.nordichotels.eu          |