

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Baltic Beach Holding OÜ

**registrikood:** 12080955

**tänavatalu nimi,** Puhkekodu tee 4  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Laulasmaa küla

**vald:** Lääne-Harju vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 76702

**e-posti aadress:** info@hestiahotels.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 4 Varud                                | 9  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad               | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 8 Eraldised                            | 12 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 14 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeauditiitori aruanne                    | 17 |

## Tegevusaruanne

Baltic Beach Holding OÜ on loodud 28.03.2011. aastal, majandustegevusega alustas Ettevõtte sama aasta aprillis.

Baltic Beach Holding OÜ põhitegevusalaks on Laulasmaa Spa haldamine, sh. hotelli- , restorani- konverentsi- ning iluteenuste pakkumine erinevast rahvusest külastajatele. Hotelli ja veekeskuse põhiklientideks on eestlased, kelle eesmärgiks on lühike spaapuhkus ja perega veekeskuse külastamine, neile järgnevad soomlased ja lätlased. Soomlaste osas on kasvanud golfituristide osakaal.

Aruandeaastal oli Baltic Beach Holding OÜ müügitulu 5,6 mln eurot, kaubad toore, materjal ja teenused moodustasid aruandeaasta kuludest 1,82 mln eurot ja muud tegevuskulud 1,36 mln eurot. Ettevõtte keskmine töötajate arv majandusaastal oli 111 töötajat, tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega olid 1,83 mln eurot.

2019. majandusaastal on Baltic Beach Holding OÜ tegevuse peamiseks eesmärgiks firma turuosa kasvatamine nii puhkuse- kui ka konverentsi-teenuste lõikes Eestis ja välisriikides. Samuti tõsta läbi tööprotsesside parendamise ja töötajate koolituste ettevõtte efektiivsust. Prioriteetsed välisriigid aastal 2019 on Soome, Läti, Venemaa, Rootsi ja Hiina. 2018. aastal uuendati kogu hotelli vastuvõtuala ning konverentsiruumid, 2019.aastal on plaanis investeerida hotelli teenindusruumide ja teenuste parendamisse. Samuti on kavas pöörata senisest enam tähelepanu energiasäästlikkusele: plaanis on kasutusele võtta päikesepaneelid, viia läbi energiaaudit ning vähendada järk-järgult plasttoodete kasutamist.

Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|------|------|
| Puhasrentaabilus                     | 8%   | 9%   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,87 | 1,77 |
| ROA                                  | 19%  | 21%  |

- Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 521 338        | 1 255 121        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 464 635          | 305 390          | 3       |
| Varud                                        | 45 389           | 48 516           | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 031 362</b> | <b>1 609 027</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 220 848          | 304 055          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>220 848</b>   | <b>304 055</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 252 210</b> | <b>1 913 082</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 9 617            | 25 300           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 004 215        | 885 297          | 7       |
| Eraldised                                    | 21 500           | 0                | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 035 332</b> | <b>910 597</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 43 450           | 52 977           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>43 450</b>    | <b>52 977</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 078 782</b> | <b>963 574</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 50 000           | 50 000           | 10      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 699 508          | 498 982          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 423 920          | 400 526          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 173 428</b> | <b>949 508</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 252 210</b> | <b>1 913 082</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 5 598 615      | 5 231 333      | 11      |
| Muud äritulud                               | 18 290         | 40 744         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 817 145     | -1 759 604     | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 364 813     | -1 322 261     | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -1 831 317     | -1 609 695     | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -144 474       | -153 542       | 5       |
| Muud ärikulud                               | -2 150         | -3 719         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>457 006</b> | <b>423 256</b> |         |
| Intressitulud                               | 18 100         | 27 270         |         |
| Intressikulud                               | -1 186         | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>473 920</b> | <b>450 526</b> |         |
| Tulumaks                                    | -50 000        | -50 000        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>423 920</b> | <b>400 526</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Baltic Beach Holding OÜ (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2018. majandusaasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Baltic Beach Holding OÜ majandusaasta aruanne on koostatud lähtuvalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruandest. Aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, v.a. juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel, kulude liigendamine toimub lähtuvalt kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning erinevate arvelduskontode jääke, tähtajalisi hoiuseid, lühiajalisi (alla kolmekuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ning rahaturu osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse risk.

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

Välisvaluutas toimunud tehinguid kajastatakse tehingupäeval kehtinud Eesti Panga euro päevakursi järgi.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus

laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel: kaubad, toore, materjal ja teenused

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega üle 1000 euro. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel reeglina kuluks, aga juhatus otsusega võib arvele võtta ka lühema kasutusea- või madalama soetusmaksumusega põhivarasid.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Iga põhivara vaadeldakse eraldi ja kasuliku eluea määramisel on lubatud teha erandeid.

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

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Ehitised                 | 5-10 aastat    |
| Masinaid ja seadmed      | 3-5 aastat     |
| Muu materiaalne põhivara | 3-5 aastat     |

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse iga komponent arvele eraldi varaobjektina, millele määratakse eraldi amortisatsioonimäär, lähtudes vastava komponendi kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud materiaalse põhivaraga seotud kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eemaldatud.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

**Finantskohustised**

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid (nt kohustus hankijate ees).

Kõik finantskohustised 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 arvutamiseks võetakse kohustised arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud peale bilansikuupäeva.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansi-päeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

### Kulud

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

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatava kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse: emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud); tütar- ja sidusettevõtted;

teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted; osühingu tegevjuhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, va. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018       | 31.12.2017       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Sularaha kassas   | 33 242           | 30 618           |
| Arvelduskontod    | 1 488 096        | 1 224 503        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 521 338</b> | <b>1 255 121</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 101 104        | 101 104        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 103 895        | 103 895        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -2 791         | -2 791         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 289 753        | 289 753        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 59 321         | 59 321         |
| Muud nõuded                        | 12 067         | 12 067         |
| Intressinõuded                     | 3 730          | 3 730          |
| Viitlaekumised                     | 8 337          | 8 337          |
| Ettemaksed                         | 2 390          | 2 390          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 390          | 2 390          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>464 635</b> | <b>464 635</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 43 590         | 43 590         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 46 381         | 46 381         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -2 791         | -2 791         |
| Muud nõuded                        | 261 800        | 261 800        |
| Viitlaekumised                     | 261 800        | 261 800        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>305 390</b> | <b>305 390</b> |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                      | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal | 45 389        | 48 516        |
| <b>Kokku varud</b>   | <b>45 389</b> | <b>48 516</b> |

31.12.2018 seisuga aeglaselt liikuvaid ega aegunud varusid ei olnud.

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                          |          |                         |                    |                             |            |                                    | Kokku     |
|------------------------------------------|----------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|------------|------------------------------------|-----------|
|                                          | Ehitised |                         | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |           |
|                                          |          | Muud masinad ja seadmed |                    |                             |            |                                    |           |
| 31.12.2017                               |          |                         |                    |                             |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus                           | 187 372  | 430 282                 | 430 282            | 396 592                     | 0          |                                    | 1 014 246 |
| Akumuleeritud kulum                      | -152 048 | -284 137                | -284 137           | -274 006                    | 0          |                                    | -710 191  |
| Jääkmaksumus                             | 35 324   | 146 145                 | 146 145            | 122 586                     | 0          |                                    | 304 055   |
|                                          |          |                         |                    |                             |            |                                    |           |
| Ostud ja parendused                      | 11 642   | 6 870                   | 6 870              | 8 035                       | 34 720     | 34 720                             | 61 267    |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused | 11 642   |                         |                    |                             |            |                                    | 11 642    |
| Muud ostud ja parendused                 |          | 6 870                   | 6 870              | 8 035                       | 34 720     | 34 720                             | 49 625    |
| Amortisatsioonikulu                      | -22 127  | -65 363                 | -65 363            | -56 984                     |            |                                    | -144 474  |
|                                          |          |                         |                    |                             |            |                                    |           |
| 31.12.2018                               |          |                         |                    |                             |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus                           | 199 014  | 437 152                 | 437 152            | 404 627                     | 34 720     | 34 720                             | 1 075 513 |
| Akumuleeritud kulum                      | -174 175 | -349 500                | -349 500           | -330 990                    | 0          | 0                                  | -854 665  |
| Jääkmaksumus                             | 24 839   | 87 652                  | 87 652             | 73 637                      | 34 720     | 34 720                             | 220 848   |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Liisng                           | 9 617      | 9 617                             |                        |             | 2-3,99%      | EUR         | 2020        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 9 617      | 9 617                             |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Liising                          | 43 450     |                                   | 43 450                 |             | 2-3,99%      | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 43 450     |                                   | 43 450                 |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 53 067     | 9 617                             | 43 450                 |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Liising                          | 25 300     | 25 300                            |                        |             | 2-3,99%      | EUR         | 2020        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 25 300     | 25 300                            |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Liising                          | 52 977     |                                   | 52 977                 |             | 2-3,99%      | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 52 977     |                                   | 52 977                 |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 78 277     | 25 300                            | 52 977                 |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
| Masinad ja seadmed                                    | 49 185        | 78 277        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>49 185</b> | <b>78 277</b> |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 707 793          | 707 793          |
| Võlad töövõtjatele               | 127 222          | 127 222          |
| Maksuvõlad                       | 97 518           | 97 518           |
| Muud võlad                       | 393              | 393              |
| Muud viitvõlad                   | 393              | 393              |
| Saadud ettemaksed                | 71 289           | 71 289           |
| Tulevaste perioodide tulud       | 71 289           | 71 289           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 004 215</b> | <b>1 004 215</b> |
|                                  |                  |                  |
|                                  | 31.12.2017       | 12 kuu jooksul   |
| Võlad tarnijatele                | 646 805          | 646 805          |
| Võlad töövõtjatele               | 122 999          | 122 999          |
| Maksuvõlad                       | 31 351           | 31 351           |
| Muud võlad                       | 20 137           | 20 137           |
| Muud viitvõlad                   | 20 137           | 20 137           |
| Saadud ettemaksed                | 64 005           | 64 005           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>885 297</b>   | <b>885 297</b>   |

## Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

|                        | Moodustamine/<br>korrigeerimine | 31.12.2018    |
|------------------------|---------------------------------|---------------|
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>21 500</b>                   | <b>21 500</b> |
| <b>Sealhulgas:</b>     |                                 |               |
| <b>Lühiajalised</b>    | <b>21 500</b>                   | <b>21 500</b> |
| Muud eraldised         | 21 500                          | 21 500        |

Eraldiste summa (20 000€ seisuga 31.12.2017) on tõstetud bilansikirje "muud viitvõlad" alt 31.12.2017.a. aastaaruandes bilansikirje "eraldised" alla 31.12.2018.a. aastaaruandes.

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                       | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised              |                |                |
| Antud garantiid                       | 200 000        | 200 000        |
| Kommertspant                          | 208 000        | 52 135         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b> | <b>408 000</b> | <b>252 135</b> |

Swedbank AS poolt on Baltic Beach Holding OÜ-le väljastatud garantiikiri, avamiskuupäevaga 17.10.2017 ning aegumiskuupäevaga 16.10.2019 summas 200 000 eurot.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 50 000     | 50 000     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud          | 5 598 615        | 5 231 333        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>5 598 615</b> | <b>5 231 333</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 598 615</b> | <b>5 231 333</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Majutus koos hommikusöögiga                 | 2 443 560        | 2 291 892        |
| Toitlustus                                  | 1 470 673        | 1 305 633        |
| Spa ja veekeskuse teenused                  | 1 439 398        | 1 404 773        |
| Muud teenused                               | 244 984          | 229 035          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 598 615</b> | <b>5 231 333</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 519 120          | 398 604          |
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 371 468          | 367 657          |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 221 586          | 133 283          |
| <b>Energia</b>                                   | <b>383 651</b>   | <b>366 182</b>   |
| Elektrienergia                                   | 193 446          | 179 270          |
| Soojusenergia                                    | 190 205          | 186 912          |
| Muud                                             | 321 320          | 493 878          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 817 145</b> | <b>1 759 604</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2018             | 2017             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tööjõurent                                | 110 890          | 0                |
| Lähetuskulud                              | 753              | 1 728            |
| Koolituskulud                             | 11 247           | 13 244           |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 1 206            | 0                |
| Halduskulud                               | 1 203 987        | 1 276 232        |
| Turustuskulud                             | 10 130           | 31 057           |
| Arvutite- ja võrgu hooldus                | 26 600           | 0                |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>1 364 813</b> | <b>1 322 261</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                      | 1 371 786        | 1 219 463        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 459 531          | 390 232          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>1 831 317</b> | <b>1 609 695</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 111              | 165              |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Hestia Hotel Group OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik        |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Hestia Hotel Group    |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti Vabariik        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 38 130     |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 27 057     |

| 2018                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |              |             |             |
| Kalamaja Hotell OÜ                                       | 370 000      | 239 000                    | 5%           | EUR         | 2022        |
| BBHG Riga Hotell OÜ                                      | 278 192      | 119 439                    | 5%           | EUR         | 2022        |

| 2017                                                      | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad |              |                            |              |             |             |
| Kalamaja Hotell OÜ                                        | 210 000      | 82 000                     | 5%           | EUR         | 2022        |
| BBHG Riga Hotell OÜ                                       | 137 192      | 27 439                     | 5%           | EUR         | 2022        |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                   | 2018    |        | 2017    |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                                                                                                   | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                                      | 359 402 | 77     |         |        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                                         | 9 432   | 3 411  |         |        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 2 500   |        | 1 186   | 1 958  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                     |         |        | 193 533 |        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2019

**Baltic Beach Holding OÜ (registrikood: 12080955) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi        | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------------|--------------------|----------------------|
| TAPANI ENSIO TEERIAHO     | Juhatuse liige     | 23.05.2019           |
| RAIT LUKAS                | Juhatuse liige     | 23.05.2019           |
| GUIDO METSLA              | Juhatuse liige     | 23.05.2019           |
| BO MIKAEL MATHIAS GRANROT | Juhatuse liige     | 24.05.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Baltic Beach Holding OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Baltic Beach Holding OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 vandeaudiitori 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 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 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.

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

Kasutame auditeerides vastavalt 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, väärresistide 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Auditoortetvõtte tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

05.06.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Baltic Beach Holding OÜ (registrikood: 12080955) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SIGNE PIUS         | Vandeaudiitor      | 05.06.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 699 508          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 423 920          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 123 428</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 123 428        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 123 428</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                      | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hotellid                        | 55101      | 2443560         | 43.65%      | Jah            |
| Restoranid jm toitlustuskohad   | 56101      | 1470673         | 26.27%      | Ei             |
| Spordirajatiste käitus          | 93111      | 968531          | 17.30%      | Ei             |
| Juuksuri- ja muu iluteenindus   | 96021      | 470867          | 8.41%       | Ei             |
| Muu mujal liigitamata teenindus | 9609       | 244984          | 4.38%       | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | info@hestiahotels.ee |