

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tallinn Seaport Hotel OÜ

registrikood: 12669607

tänavatänu nimi: Uus-Sadama tn 23

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

e-posti aadress: booking@seaporthotel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Tallinn Seaport Hotel OÜ põhitegevuseks on hotell Seaport haldamine. Ettevõtte põhitegevusaladeks on: hotelli-, restorani- ning konverentsiteenuste pakkumine. Ettevõtte alustas majandustegevust oktoobrist 2014.

Tallinn Seaport Hotel OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni kasvatamine ja kindlustamine hetkel kehtivas majanduskeskkonnas. Eesmärgiks on suurendada kliendibaasi välisriikides.

Aruandeaastal oli Tallinn Seaport Hotel OÜ müügitulu 1,895 mln eur.
Kaubad toore, materjal ja teenused olid aruandeaastal 0,704 mln eur.

2018 aasta majandusaastal on Tallinn Seaport Hotel OÜ põhieesmärkideks firma turu kasvatamine nii puhkuse- kui ka seminariteenuste lõikes, seda nii Eestis, kui ka välisriikides. Samuti tõsta läbi tööprotsesside parendamise ja töötajate koolituste ettevõtte efektiivsust. Prioriteetsed välisriigid aastal 2017 on eelkõige Soome, Läti ja Venemaa. Olemasoleva turupositsiooni hoidmiseks ja kasvu saavutamiseks on plaanis investeerida hotelli teenindusruumide ja teenuste parendamisse.

	2017	2016
Puhasrentaablus	8%	4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,29	1,15
ROA	29%	13%

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	122 994	351 972
Nõuded ja ettemaksed	157 612	170 309
Varud	9 754	9 210
Kokku käibevarad	290 360	531 491
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	246 445	88 096
Kokku põhivarad	246 445	88 096
Kokku varad	536 805	619 587
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	240 000
Võlad ja ettemaksed	225 099	225 597
Kokku lühiajalised kohustised	225 099	465 597
Kokku kohustised	225 099	465 597
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 490	74 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 716	77 056
Kokku omakapital	311 706	153 990
Kokku kohustised ja omakapital	536 805	619 587

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	1 895 996	1 726 171
Muud äritulud	12 850	20 891
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-703 974	-625 461
Mitmesugused tegevuskulud	-612 561	-583 596
Tööjõukulud	-378 485	-405 855
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 565	-28 916
Muud ärikulud	-69	-217
Ärikasum (kahjum)	176 192	103 017
Intressikulud	-18 476	-25 961
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	157 716	77 056
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 716	77 056

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn Seaport Hotel OÜ 2017. a. raamatupidamise 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 väljaantud juhendites. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool. Tallinn Seaport Hotel OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tallinn Seaport Hotel OÜ 2017. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt väikeettevõtte lühendatud aastaarudele.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

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

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Vastavalt juhatuse otsusele võetakse põhivarana arvele ka vähemalt 3-aastase kasutusajaga varasid, mille soetusmaksumus jääb alla 1000 eurot. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Materiaalne põhivara	2-5 aastat

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

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetus-maksumuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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 ettevõttel 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 nüüdsväärtuses. 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2017. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

tütar- ja sidusettevõtted;

teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2016 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 066	9 066
Ostjatelt laekumata arved	9 066	9 066
Muud nõuded	148 546	148 546
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 612	157 612
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 202	13 202
Ostjatelt laekumata arved	13 625	13 625
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-423	-423
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 292	11 292
Muud nõuded	145 815	145 815
Viitlaekumised	145 815	145 815
Kokku nõuded ja ettemaksed	170 309	170 309

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	9 754	9 210
Kokku varud	9 754	9 210

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus		6 892	122 740	3 880	3 880	133 512
Akumuleeritud kulum		-1 893	-18 617			-20 510
Jääkmaksumus		4 999	104 123	3 880	3 880	113 002
Ostud ja parendused				4 010	4 010	4 010
Muud ostud ja parendused				4 010	4 010	4 010
Amortisatsioonikulu		-2 635	-26 281			-28 916
31.12.2016						
Soetusmaksumus		6 892	122 740	7 890	7 890	137 522
Akumuleeritud kulum		-4 528	-44 898			-49 426
Jääkmaksumus		2 364	77 842	7 890	7 890	88 096
Ostud ja parendused	150 000	7 807	45 996			203 803
Amortisatsioonikulu	0	-2 129	-35 435			-37 564
Ümberliigitamised				-7 890	-7 890	-7 890
Ümberliigitamised ettemaksetest				-7 890	-7 890	-7 890
31.12.2017						
Soetusmaksumus	150 000	14 699	168 736	0	0	333 435
Akumuleeritud kulum	0	-6 657	-80 333	0	0	-86 990
Jääkmaksumus	150 000	8 042	88 403	0	0	246 445

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen	240 000	240 000			10%
Lühiajalised laenud kokku	240 000	240 000			
Laenukohustised kokku	240 000	240 000			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	84 260	84 260
Võlad töövõtjatele	16 103	16 103
Maksuvõlad	2 512	2 512
Muud võlad	122 224	122 224
Muud viitvõlad	122 224	122 224
Kokku võlad ja ettemaksed	225 099	225 099
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	198 546	198 546
Võlad töövõtjatele	17 368	17 368
Muud võlad	9 683	9 683
Muud viitvõlad	9 683	9 683
Kokku võlad ja ettemaksed	225 597	225 597

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 895 996	1 726 171
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 895 996	1 726 171
Kokku müügitulu	1 895 996	1 726 171
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutus koos hommikusöögiga	1 500 511	1 297 270
Toitlustus	317 563	345 432
Muud teenused	77 922	83 469
Kokku müügitulu	1 895 996	1 726 171

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	57 213	74 191
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	98 198	91 175
Müügi eesmärgil ostetud teenused	211 616	154 519
Energia	94 025	91 244
Elektrienergia	49 751	50 167
Soojusenergia	44 274	41 077
Muud	242 922	214 332
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	703 974	625 461

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	285 096	305 944
Sotsiaalmaksud	93 349	99 911
Kokku tööjõukulud	378 445	405 855
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	25	28

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja		17 800	13 543
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	500	8 807	242 000

Ostud ja müügid

	2017		2016
	Ostud	Müügid	Ostud
Emaettevõtja	162 121		131 433
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 486	500	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2018

Tallinn Seaport Hotel OÜ (registrikood: 12669607) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT LUKAS	Juhatuse liige	02.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinn Seaport Hotel OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tallinn Seaport Hotel OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tallinn Seaport Hotel OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

20.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinn Seaport Hotel OÜ (registrikood: 12669607) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	20.04.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	157 716
Kokku	309 206
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	309 206
Kokku	309 206

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	1500511	79.14%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	317563	16.75%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	77922	4.11%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	booking@seaporthotel.ee