

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Ülemiste Hotell

registrikood: 11013744

tänav/maja nr: Lennujaama tee 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11101

telefon: +372 6032600

faks: +372 6032601

e-posti aadress: andrus@ylemistehotel.ee

veebilehe aadress: www.ylemistehotel.ee

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Tulumaks	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

OÜ Ülemiste Hotelli põhitegevuseks on klientide teenindamine majutus-, toitlustus ja konverentsiteenuste alal. 2012.a. müügitulu nendes valdkondades oli 2 149 523 eurot. Võrreldes 2011 aastaga kasvas müügitulu 66 156 eurot mis teeb müügitulu kasvuks 3,2 %. Kasv oli majutuse osas. Majutuse müügitulu moodustas 2012 aastal 1 596 032 eurot. Võrrelduna 2011 aasta 1 489 440 euroga oli kasv 7,2%. Toitlustuse müügitulu moodustas 2012.a. 546 248 eurot. Võrrelduna 2011 aasta 584 283 euroga oli langus 6,5%. Konverentsiteenuste alane käive langes 2012 aastal võrrelduna 2011 aastaga 3,2 tuhat eurot ehk 5%.

Hotelli keskmine täituvus 2012 aastal oli 63,9%.

Käesolevaks 2013 aastaks prognoosime mõõdukat kasvu. Võrreldes aasta algust eelmise aasta sama perioodiga on müügitulu kasv olnud 3%.

2012 aastal tehti investeeringuid 77 303 euro ulatuses. 31.12.2012 seisuga moodustasid ettemaksed materiaalse põhivara eest 6 446 eurot. Märkimisväärsed investeeringuid 2013 aastaks ega lähitulevikuks ette nähtud ei ole.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele makstav tasu moodustas 27 879 eurot (2011 aastal 27 196 eurot).

Muid olulisi soodustusi juhatuse liikmele ei tehtud.

Aastakeskmine töötajate arv oli 58. Palgafondi suuruseks oli 644 125 eurot (2011 aastal 624 416), mis teeb kasvuks 3,7%. Maksude osa palgafondist oli 164 972 eurot (2011 aastal 159 355). Kasv võrreldes eelmise perioodiga 3,5%.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng Ülemiste Hotelli OÜ majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

Ülemiste Hotelli OÜ äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline.

Ülemiste Hotelli OÜ majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Suhtarvud	2012	2011
Käibe kasv	3,2	35,6
Kasumi kasv / kahanemine	-3,7	186,7
Puhasrentaablus	24,4	26,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,1	4,3
ROA	64,0	72,6
ROE	80,6	92,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	643 566	628 172	2
Nõuded ja ettemaksed	38 530	42 077	3
Varud	13 058	12 464	6
Kokku käibevara	695 154	682 713	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	127 074	68 701	7
Kokku põhivara	127 074	68 701	
Kokku varad	822 228	751 414	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	170 588	160 506	9
Kokku lühiajalised kohustused	170 588	160 506	
Kokku kohustused	170 588	160 506	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 504	42 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 340	545 495	
Kokku omakapital	651 640	590 908	
Kokku kohustused ja omakapital	822 228	751 414	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	2 149 523	2 083 367	12
Muud äritulud	35 884	53 741	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-357 948	-395 977	14
Mitmesugused tegevuskulud	-513 328	-509 495	15
Tööjõukulud	-644 125	-621 416	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 930	-19 189	7
Muud ärikulud	-6 842	-6 540	17
Ärikasum (kahjum)	644 234	584 491	
Finantstulud ja -kulud	4 609	3 604	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	648 843	588 095	
Tulumaks	-123 503	-42 600	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 340	545 495	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	644 234	584 491	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 930	19 189	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-12 460	13
Kokku korrigeerimised	18 930	6 729	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 462	-10 709	
Varude muutus	-594	1 873	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 082	21 131	
Makstud ettevõtte tulumaks	-123 503	-42 600	19
Kokku rahavood äritegevusest	552 611	560 915	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-77 304	-89 847	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	54 167	7
Laekunud intressid	4 749	3 074	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-72 555	-32 606	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-464 608	-160 257	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-464 608	-160 257	
Kokku rahavood	15 448	368 052	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	628 172	260 181	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 448	368 052	
Valuutakursside muutuste mõju	-54	-61	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	643 566	628 172	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	202 858	205 670
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	202 858	205 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)			545 495	545 495
Makstud dividendid			-160 257	-160 257
Muud muutused omakapitalis	-16		16	0
31.12.2011	2 540	256	588 112	590 908
Aruandeaasta kasum (kahjum)			525 340	525 340
Makstud dividendid			-464 608	-464 608
31.12.2012	2 540	256	648 844	651 640

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ülemiste Hotell 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ning deposiite pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

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. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- (a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
 - (b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
 - (c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.
- Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. mittetagastatavad maksud). Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Rendile võetud põhivara parendusväljaminekud, mis 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 kulusse.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	5 aastat
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete

miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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

Finantskohustus 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 pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukorrale. Seotud osapoolte näideteks on:

a) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;

b) Punktis (b) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressi-, trahvi- ja viivistulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressid kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Juhtudel kus laekumine on ebakindel arvestatakse tulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva,

31. detsembri 2012 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	4 105	5 530
Arvelduskontod	70 182	39 602
Tähtajalised hoiused	569 279	583 040
Kokku raha	643 566	628 172

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	35 643	35 643	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	35 643	35 643	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	118	118	0	0	5
Muud nõuded	574	574	0	0	
Intressinõuded	574	574	0	0	
Ettemaksed	2 195	2 195	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 630	1 630	0	0	
Muud makstud ettemaksed	565	565	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 530	38 530	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 729	22 729	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	24 636	24 636	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 907	-1 907	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	129	129	0	0	5
Muud nõuded	659	659	0	0	
Intressinõuded	659	659	0	0	
Ettemaksed	18 560	18 560	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	331	331	0	0	
Muud makstud ettemaksed	18 229	18 229	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 077	42 077	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	35 643	24 636	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-1 907	
Kokku nõuded ostjate vastu	35 643	22 729	3
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-1 907	-4 527	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	2 620	15
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-1 462	15
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 907	1 462	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-1 907	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 919	0	2 052
Üksikisiku tulumaks	0	11 761	0	11 555
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	17
Sotsiaalmaks	0	24 441	0	24 246
Kohustuslik kogumispension	0	1 030	0	899
Töötuskindlustusmaksed	0	2 511	0	2 856
Intress	0	0	0	35
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	259
Ettemaksukonto jääk	118		129	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	118	41 666	129	41 919

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	8 816	8 575
Müügiks ostetud kaubad	3 898	3 889
Ettemaksed varude eest	344	0
Kokku varud	13 058	12 464

Mahakandmisi ja allahindlusi ei toimunud.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010								
Soetusmaksumus	19 012	0	34 840	34 840	50 888	0	0	104 740
Akumuleeritud kulum	-19 012	0	-28 389	-28 389	-17 589	0	0	-64 990
Jääkmaksumus	0	0	6 451	6 451	33 299	0	0	39 750
Ostud ja parendused	0	60 772	5 523	66 295	5 402	18 149	18 149	89 846
Amortisatsioonikulu	0	-1 333	-11 974	-13 307	-5 882	0	0	-19 189
Müügid	0	-41 707	0	-41 707	0	0	0	-41 707
Muud muutused	0	0	0	0	1	0	0	1
31.12.2011								
Soetusmaksumus	19 012	19 065	40 363	59 428	56 291	18 149	18 149	152 880
Akumuleeritud kulum	-19 012	-1 333	-40 363	-41 696	-23 471	0	0	-84 179
Jääkmaksumus	0	17 732	0	17 732	32 820	18 149	18 149	68 701
Ostud ja parendused	0	0	25 323	25 323	51 980	0	0	77 303
Amortisatsioonikulu	0	-3 119	-9 653	-12 772	-6 158	0	0	-18 930
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	11 703	-11 703	-11 703	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	0	11 703	-11 703	-11 703	0
31.12.2012								
Soetusmaksumus	19 012	19 065	65 686	84 751	119 974	6 446	6 446	230 183
Akumuleeritud kulum	-19 012	-4 452	-50 016	-54 468	-29 629	0	0	-103 109
Jääkmaksumus	0	14 613	15 670	30 283	90 345	6 446	6 446	127 074

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	54 167
Transpordivahendid	0	54 167
Kokku	0	54 167

Materiaalse põhivara ettemaksetest on aruandeperioodil kasutusele võetud ja muu materiaalse põhivara kirjele ümberklassifitseeritud põhivara maksumusega 11 703 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	14 400	27 189	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	14 400	14 400	
1-5 aasta jooksul	0	14 400	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Masinad ja seadmed	14 613	18 429	
Kokku	14 613	18 429	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrendikulu	231 153	235 129	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	228 000	233 047	
1-5 aasta jooksul	228 000	233 047	
Üle 5 aasta	228 000	196 000	

Kasutusrendi tingimustel renditakse ühte transpordivahendit ja hotelli opereerimisõigust.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	53 452	53 452	0	0	
Võlad töövõtjatele	44 341	44 341	0	0	
Maksuvõlad	41 666	41 666	0	0	5
Muud võlad	1 735	1 735	0	0	
Muud viitvõlad	1 735	1 735	0	0	
Ostjate ettemaksed	29 394	29 394	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	170 588	170 588	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	56 963	56 963	0	0	
Võlad töövõtjatele	46 004	46 004	0	0	
Maksuvõlad	41 919	41 919	0	0	5
Saadud ettemaksed	52	52	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	52	52	0	0	
Ostjate ettemaksed	15 568	15 568	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	160 506	160 506	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	512 587	464 608
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	136 257	123 504
Kokku tingimuslikud kohustused	648 844	588 112

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus: 1 osa 381 € 1 osa 2159 €		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 149 523	2 083 367
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 149 523	2 083 367
Kokku müügitulu	2 149 523	2 083 367
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutamine	1 596 032	1 489 440
Toitlustamine	546 248	584 283
Muud	7 243	9 644
Kokku müügitulu	2 149 523	2 083 367

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	12 460	
Kasum valuutakursi muutustest	448	498	
Trahvid, viivised ja hüvitised	16 716	13 594	
Rendi- ja üüritulu	14 400	27 189	8
Kindlustushüvitised	1 211	0	
Muud	3 109	0	
Kokku muud äritulud	35 884	53 741	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	193 452	267 527
Müügi eesmärgil ostetud teenused	164 496	122 798
Muud	0	5 652
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	357 948	395 977

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	228 000	196 000	
Energia	120 773	101 881	
Elektrienergia	71 290	67 456	
Kütus	49 483	34 425	
Mitmesugused bürookulud	107 022	119 778	
Lähetuskulud	434	430	
Koolituskulud	1 425	1 911	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-1 158	4
Reklaami ja info kulud	43 684	53 606	
Transpordikulud	11 990	37 047	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	513 328	509 495	

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	479 153	462 061
Sotsiaalmaksud	164 972	159 355
Kokku tööjõukulud	644 125	621 416
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	58	56

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	34	35
Kohalikud maksud	5 270	5 185
Muud	1 538	1 320
Kokku muud ärikulud	6 842	6 540

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	4 663	3 665
Intressitulu hoiustelt	4 663	3 665
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-54	-61
Kokku finantstulud ja -kulud	4 609	3 604

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	464 608	123 503	160 257	42 600
Eesti	464 608	123 503	160 257	42 600
Kokku	464 608	123 503	160 257	42 600

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 192	0	15 533

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	454 510	27 155
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	393 183	40 159

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	27 879	27 196

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole soodustusi tehtud.

Juhatuse liikme teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne äriühingule kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2013

OÜ Ülemiste Hotell (registrikood: 11013744) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS SAVITSKI	Juhatuse liige	10.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Hotell osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Hotell raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Ülemiste Hotell finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

10.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Hotell (registrikood: 11013744) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	10.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 340
Kokku	648 844
Jaotamine	
Dividendideks	512 587
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	136 257
Kokku	648 844

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	1596032	74.25%	Jah
Restoranid jm tootlustuskohad	56101	546248	25.41%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	7243	0.34%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sergei Bobkin	37010060281		381 EUR
Igor Piotrovski	36004170318		2159 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6032600
Faks	+372 6032601
E-posti aadress	andrus@ylemistehotel.ee
Veebilehe aadress	www.ylemistehotel.ee