

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016**ärinimi:** Tallinn Seaport Hotel OÜ**registrikood:** 12669607

tänava/talu nimi, Uus-Sadama tn 23

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

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 1,72 mln eur.
Kaubad toore, materjal ja teenused olid aruandeaastal 0,63 mln eur.

2017 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.

	2016	2015
Puhasrentaablus	4%	5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	0,92
ROA	13%	14%

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	351 972	265 344	
Nõuded ja ettemaksed	170 309	168 268	2
Varud	9 210	8 905	3
Kokku käibevarad	531 491	442 517	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	88 096	113 002	4
Kokku põhivarad	88 096	113 002	
Kokku varad	619 587	555 519	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	240 000	300 000	5
Võlad ja ettemaksed	225 597	178 585	6
Kokku lühiajalised kohustised	465 597	478 585	
Kokku kohustised	465 597	478 585	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 434	-2 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 056	76 981	
Kokku omakapital	153 990	76 934	
Kokku kohustised ja omakapital	619 587	555 519	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 726 171	1 387 878	7
Muud äritulud	20 891	13 654	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-625 461	-555 411	8
Mitmesugused tegevuskulud	-583 596	-356 008	
Tööjõukulud	-405 855	-363 322	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 916	-20 510	
Muud ärikulud	-217	-50	
Ärikasum (kahjum)	103 017	106 231	
Intressikulud	-25 961	-29 250	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 056	76 981	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 056	76 981	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinn Seaport Hotel OÜ 2016. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 2016. 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.

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

müüdnud 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 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdis-väärtuses. 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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 ilmned 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)

	31.12.2016	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 495	13 495
Ostjatelt laekumata arved	13 495	13 495
Muud nõuded	154 773	154 773
Viitlaekumised	154 773	154 773
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 268	168 268

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	9 210	8 905
Kokku varud	9 210	8 905

31.12.2016 seisuga aeglaselt liikuvaid ega aegunud varusid ei olnud.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	0	0	30 645	30 645	30 645
Akumuleeritud kulum	0	0			
Jääkmaksumus	0	0	30 645	30 645	30 645
Ostud ja parendused	6 892	122 740			129 632
Amortisatsioonikulu	-1 893	-18 617			-20 510
Ümberklassifitseerimised			-26 765	-26 765	-26 765
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest			-26 765	-26 765	-26 765
31.12.2015					
Soetusmaksumus	6 892	122 740	3 880	3 880	133 512
Akumuleeritud kulum	-1 893	-18 617	0	0	-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

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			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen	300 000	300 000			10%
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000			
Laenukohustised kokku	300 000	300 000			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	152 823	152 823
Võlad töövõtjatele	21 455	21 455
Maksuvõlad	763	763
Muud võlad	3 544	3 544
Muud viitvõlad	3 544	3 544
Kokku võlad ja ettemaksed	178 585	178 585

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 726 171	1 387 878
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 726 171	1 387 878
Kokku müügitulu	1 726 171	1 387 878
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutus koos hommikusöögiga	1 297 270	1 067 931
Toitlustus	345 432	266 564
Muud teenused	83 469	53 383
Kokku müügitulu	1 726 171	1 387 878

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	74 191	55 531
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	91 175	72 371
Müügi eesmärgil ostetud teenused	154 519	130 612
Energia	91 244	82 520
Elektrienergia	50 167	46 201
Soojusenergia	41 077	36 319
Muud	214 332	214 377
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	625 461	555 411

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	305 944	272 583
Sotsiaalmaksud	99 911	90 738
Kokku tööjõukulud	405 855	363 321
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	28	28

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	13 543	14 155
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	242 000	302 500

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	131 433	63 108

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2017

Tallinn Seaport Hotel OÜ (registrikood: 12669607) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT LUKAS	Juhatuse liige	02.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinn Seaport Hotel OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tallinn Seaport Hotel OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, 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 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 töövõttude 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Signe Pius

Vandeaudiitori number 425
OSAÜHING TULEKIVI S.P.
Audiitorettevõtja tegevusloa number 155
Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521
12.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinn Seaport Hotel OÜ (registrikood: 12669607) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	12.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 056
Kokku	151 490
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	151 490
Kokku	151 490

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	1297270	75.15%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	345432	20.01%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	83469	4.84%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	booking@seaporthotel.ee