

REVAL HOTELLIGRUPI AS
ÜHINEMISARUANNE

SISUKORD

<i>Sissejuhatus</i>	3
<i>1. Ühinemise õiguslik põhjendus ja ühinemisleping</i>	4
1.1. Ühinemise õiguslik olemus.....	4
1.2. Ühinemismenetluse käik.....	4
1.3. Ühinemislepingu olulised tingimused.....	5
<i>2. Ühinemise majanduslikud põhjendused</i>	6
2.1. Üldandmed	6
2.2. Hotellide majandamise mudelid	7
2.3. Ühinemise eesmärk	7
2.4. Ühendamise viis ning selle majanduslik efekt	8
2.5. Ühendamisega seotud kulud	8
2.6. AS Hotell Olümpia finantsandmed.....	8
2.7. AS Hotell Olümpia laenukohustused.....	11
2.8. Kohtuvaidlused	11
2.9. Lepingud AS Hotell Olümpia ja Reval Hotelligrupi AS vahel.....	11
<i>3. Kokkuvõte</i>	11

Sissejuhatus

Käesolev ühinemisaruanne on koostatud Reval Hotelligrupi AS (registrikood 10041810), aadress Narva mnt 30, 10152 Tallinn, juhatuse poolt vastavalt äriseadustiku (ÄS) § 393 lg-tele 1 ja 2 ja pidades silmas Tallinna Väärtpaberibörsi reglemendi nõudeid.

ÜhinemisaruanDES on käsitletud ühinemise õiguslikke põhjendusi ja ühinemislepingut, ning ühinemise majanduslikke põhjendusi, samuti on esitatud informatsioon AS Hotell Olümpia kui ühendatava ühingu kohta.

Tallinnas, 07. märtsil 2000.a

Feliks Mägi
Reval Hotelligrupi AS
juhatuse esimees

1. Ühinemise õiguslik põhjendus ja ühinemisleping

1.1. Ühinemise õiguslik olemus

Vastavalt 07. märtsil 2000.a sõlmitud ühinemislepingule ühendatakse AS Hotell Olümpia kui ühendatav ühing Reval Hotelligrupi AS kui ühendava ühinguga. AS Hotell Olümpia aktsiad kuuluvad 100 %-liselt Reval Hotelligrupi AS-ile. Seega ühendatakse õiguslikult samasse kontserni kuuluv tütaräriühing oma emaäriühinguga.

AS Hotell Olümpia registrikoodiga 10264817, aadressiga Liivalaia 33 Tallinn aktsiakapital on 30 000 000 krooni. AS Hotell Olümpia põhikirjalised tegevusalad on alljärgnevad:

- hotellipidamine ja hotelliteenuse osutamine;
- toitlustusettevõtete pidamine;
- meelelahutusürituste korraldamine;
- kaubanduslik tegevus.

AS Hotell Olümpia juhatuse liikmeks on Feliks Mägi. AS Hotell Olümpia nõukogu liikmed on Katrin Rasmann, Urmas Pastarus ja Helina Tuvike.

Kuna Reval Hotelligrupi AS ja AS Hotell Olümpia ühinemisel on tegemist tütaräriühingu ühendamise ja emaäriühinguga, ei suurendata vastavalt ühinemislepingule ühendatava ühingu aktsiakapitali ning ühendatava ühingu aktsionärile ei tehta juurdemakseid.

1.2. Ühinemismenetluse käik

Ühinemislepingust tekivad õigused ja kohustused pärast selle heakskiitmist ühendatava ühingu (AS Hotell Olümpia) aktsionäri poolt. Juhul, kui seda nõuavad ühendava äriühingu (Reval Hotelligrupi AS) aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, on ühinemislepingust õiguste ja kohustuste tekkimiseks vajalik selle heakskiitmine ka ühendava ühingu aktsionäride poolt.

Vastavalt 7. märtsil 2000.a sõlmitud ühinemislepingule ühineb ühendatav ühing (AS Hotell Olümpia) ühendava ühinguga (Reval Hotelligrupi AS), mille tulemusena ühendatav ühing lõpeb ilma likvideerimismenetluseta ning kogu selle vara (nii õigused kui kohustused) läheb üle ühendavale ühingule.

Pärast ühinemislepingu jõustumist informeeritakse ühinevate äriühingute võlausaldajaid, saates sellekohased teated teadaolevatele võlausaldajatele. Samuti avaldatakse võlausaldajatele kaks teadet, milles sätestatakse nende õigus esitada nõuded kahe kuu jooksul. Nõude mitteesitamine nõuete alust ja kehtivust ei mõjuta.

Kolme kuu möödumisel viimase teate avaldamisest esitavad mõlema äriühingu juhatused avalduse äriregistrile ühinemise äriregistrisse kandmiseks

Ühinemine kantakse esmalt ühendatava ühingu, s.o. AS Hotell Olümpia asukoha järgsesse äriregistrisse ning seejärel ühendava ühingu, s.o. Reval Hotelligrupi AS asukoha järgsesse äriregistrisse. Ühinemine loetakse toimunuks ühinemise kandmisega Reval Hotelligrupi AS kui ühendava ühingu asukoha järgsesse äriregistrisse. Pärast vastava kande tegemist jätkab Reval Hotelligrupi AS tegevust ühendatava ühingu (AS Hotell Olümpia) täieliku õigusjärglasena.

1.3. Ühinemislepingu olulised tingimused

Ühendava ühingu asukoha järgsesse äriregistrisse kande tegemise päeva seisuga loetakse lõppenuks AS Hotell Olümpia juhatuse, nõukogu ja üldkoosoleku volitused.

Ühinemine ei mõjuta AS Hotell Olümpia töötajatega sõlmitud töölepingute kehtivust ja tingimusi. Arvates ühinemise kandmisest Reval Hotelligrupi AS asukoha järgsesse äriregistrisse loetakse töölepingutest tulenevad õigused ja kohustused üle läinuks Reval Hotelligrupi AS-ile.

Pärast ühinemist jääb ühendava ühingu ärinimeks Reval Hotelligrupi AS.

Ühinemise bilansi päevaks on vastavalt ühinemislepingule 01.01.2000.a Seega, arvates 01.01.2000.a. loetakse AS Hotell Olümpia tehingud tehtuks küll AS Hotell Olümpia nimel, kuid Reval Hotelligrupi AS arvel.

Ühinemise Reval Hotelligrupi AS asukohajärgsesse äriregistrisse kandmisega lähevad kõik AS Hotell Olümpia varad ja kohustused üle Reval Hotelligrupi AS-ile.

2. Ühinemise majanduslikud põhjendused

2.1. Üldandmed

Ühendamise tulemusel tekkiva majandusliku mõju hindamine on keeruline protsess, milles analüüsitakse tulevikus Reval Hotelligrupi AS aktsiate väärtust mõjutada võivaid tegureid nagu näiteks muutused varade ja kohustuste struktuuris, kulude ja tulude proportsioonide muutuses ühinemise tulemusena ning kapitali hinnas. Kuna paljud prognoositavad tegurid sõltuvad kolmandatest, ettevõtja juhtkonna poolt kontrollimatutest faktoritest (hotellimajutuse nõudluse ja pakkumise dünaamika, majanduslik ning poliitiline stabiilsus jms.), siis on tegeliku majandusliku efekti hindamine raskendatud.

AS Hotell Olümpia, on hotell Olümpiat majandav äriühing, mille põhitegevuseks on majutus- ja toitlustusteenuste organiseerimine ja müümine nii välis- kui ka sisemaistele klientidele. Lisaks osutatakse ka muid hotellindusega seotud teenuseid nagu konverentsiteenus, tervisekeskuse teenused jms. Lisaks annab AS Hotell Olümpia allrendile äripindu.

AS Hotell Olümpia netokäive 1999. aastal oli auditeerimata andmetel 193,3 miljonit krooni, mis moodustab kontserni netokäibest (203,2 miljonit krooni) 95,1%. AS Hotell Olümpia puhaskasum 1999. aastal oli auditeerimata andmetel 15,0 miljonit krooni, mis moodustab kontserni puhaskasumist (30,7 miljonit krooni) 48,9%.

AS Hotell Olümpia tulude struktuur ning tegevust iseloomustavad põhinäitajad olid järgmised:

Tabel 1 Hotell "Olümpia" tulude jaotus tegevusalade lõikes

tuh. EEK	1998		1999	
	käive	%	käive	%
Majutusteenused	104 871	50.3%	101 648	51.3%
Toitlustus	75 622	36.3%	72 706	36.7%
Sideteenused	3 162	1.5%	2 197	1.1%
Muud teenused	18 457	8.9%	16 883	8.5%
Renditulud	6 396	3.1%	4 730	2.4%
Kogukäive	208 508	100.0%	198 164	100.0%

Tabel 2 Hotell "Olümpia" majutusandmed

	1998	1999
Tubade arv	405	405
Keskmine täituvus	70.6%	69.4%
Müüdnud tubaööpäevi	99 400	98 236
Ööbinud klientide arv	80 152	88 887

AS Hotell Olümpia kuulub sajaprotsendiliselt Reval Hotelligrupi AS-ile. Alates 1998. aasta sügisest on Reval Hotelligrupi AS aadressil Liivalaia 33 ja 33a asuvate Olümpia hotelli kinnistute omanik.

2.2. Hotellide majandamise mudelid

Hotellinduses rakendatakse sõltuvalt omandi jaotusest erinevaid majandamismudeleid. Nendeks on:

- a) Juhtimislepingu mudel, mille puhul hotellide juhtimisele spetsialiseerunud ettevõtja müüb juhtimisteenust hotelli omanikule, kelle omandis on kogu hotelli vara. Praegu toimib juhtimisleping ka Reval Hotelligrupi AS ja AS Hotell Olümpia vahel.
- b) Rendimudel, mille puhul hotellipidaja rendib hoone (kinnistu) omanikult pinda hotelli pidamiseks, omades ise hotelli opereerimisvarasid. Praegu Reval Hotelligrupi AS kui Olümpia kinnistute omanik rendib AS'le Hotell Olümpia pinda rendilepingu alusel.
- c) N.ö omandimudel, mille puhul hotellipidaja (operaator) on ise ka kõigi hotelliga seotud varade omanik. Ühinemise tulemusena muutub hotell Olümpia opereerimine selgeks, omandimudelile vastavaks tegevuseks ja lõppeb erinevate lepingutega reguleeritud "segamudeli" kasutamine.

2.3. Ühinemise eesmärk

AS Hotell Olümpia kui tütarettevõtja ühendamise emaettevõtjaga täidab kahte põhieesmärki. Esimeseks nendest on Reval Hotelligrupi AS kreditoride parem kaitse, mis tähendab potentsiaalselt soodsamat võõrkapitali hinda. Teiseks põhieesmärgiks on juhtimise optimeerimine ja kulude kokkuhoid organisatsioonide liitmise tagajärjel.

Kreditoride huvide kaitse

AS Hotell Olümpia on Reval Hotelligrupi AS suurima käibega ning suurima laenukoormusega tütarettevõtja. Kreditoride põhiprobleemiks sellises situatsioonis on seadusandlusest tekkida võivad riskid laenuga seotud varade ja kohustuste erineva omandisuhte tõttu. Ühte äriühingusse koondatud varad ning kohustused võimaldavad nii aktsionäridel kui ka kreditoridel paremini mõista Reval Hotelligrupi AS finantspositsiooni ning majanduslikku efektiivsust. Ennekõike mõjutab see võõrkapitali kaasamise hinda investoritelt väljastpoolt Eesti Vabariiki.

Reval Hotelligrupi AS näeb AS Hotell Olümpia varade ja kohustuste koondamisel emaettevõtjasse võimalust aktiivsemalt osaleda avalikul võlakirjaturul. Avalikud võlakirjad võimaldavad Reval Hotelligrupi AS-il kui deebitoril vähendada laenamise keerukust, laenamise hinda ning laenamiseks kuluvat aega.

Kulude kokkuhoid organisatsioonide liitmise tagajärjel

Sõltumatult äriorganisatsioonide liitmisest on Reval Hotelligrupi AS kui emaettevõtja üheks tegevuseesmärgiks oma põhitegevusega seotud kulutuste vähendamine. Kuna

tegemist on pideva protsessiga, on kulutuste vähenemise mõju grupi majandustulemustele raske hinnata. Reval Hotelligrupi AS juhtkond näeb muudatusi järgmistes alasektorites:

- tööjõukulude ja nendega kaasnevate kulude kokkuvõid dubleeritavate töökohtade arvelt;
- juriidiliste isikutega seotud protseduurikulude kokkuvõid – maksuaruanded, audit, aastaaruanne, statistilised aruanded, lõivud;
- juhtimiskulude kokkuvõid Reval Hotelligrupi AS-is

2.4. Ühendamise viis ning selle majanduslik efekt

AS Hotell Olümpia ühendamine Reval Hotelligrupi AS-iga toimub AS Hotell Olümpia vara (aktivad) ja kohustuste lülitamisel omandaja bilanssi. Protseuur viiakse läbi ostumeetodil. Praegustel hinnangutel ei oma ühendamine märkimisväärset mõju emaettevõtja ühinemisjärgsetele rahavoogudele. Samast printsibist lähtuvalt ei mõjuta see toiming lühiajalises perspektiivis Reval Hotelligrupi AS aktsiate turuväärtust. Reval Hotelligrupi AS aktsiate turuväärtuse muutuse aluseks võib olla põhjendatud majandusliku efektiivsuse kasv läbi võõrkapitali hinna odavnemise ning sisemise kulude kokkuvõid.

2.5. Ühendamisega seotud kulud

AS Hotell Olümpia ühendamisel Reval Hotelligrupi AS-iga seotud kulude kogusumma prognooside kohaselt ei ületa 200,000 krooni. Ühendamisega seotud kulud jagunevad järgmiselt:

Nõustamistasud	80,000 krooni
Riigilõivud jms	120,000 krooni
Kokku:	200,000 krooni

Otsestele ühinemiskuludele lisanduvad kulud, mis on seotud klientide ja hankijate teavitamisega, samuti blankettide ning firmasümboolika ümberkujundamisega.

2.6. AS Hotell Olümpia finantsandmed

AS Hotell Olümpia olulisemad finantsandmed on lisatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3 AS Hotell Olümpia olulisemad finantsnäitajad

	1997 *	1998	1999 **
Netokäive, kroonides	54 505 749	201 989 452	193 338 177
Puhaskasum, kroonides	8 338 709	16 798 110	14 962 578
Aktiikapitali suurus	400 000	30 000 000	30 000 000
Aktsiate arv	4 000	300 000	300 000
Dividend aktsia kohta, kroonides	0	80.86	0
Puhaskasum aktsia kohta, kroonides	27.80***	55.99	49.88

* - ettevõtte tegutses 3 kuud

** - 1999.a. majandustulemused on auditeerimata

*** - 1997.a. aktsiate arv 300 000, neist 31.12.97 Äriregistris registreeritud 4000

AS Hotell Olümpia viimase kahe aasta auditeeritud majandusaruanded on lisatud 1997. ja 1998.aasta andmetega. 1999.aasta andmed on esialgsed ning auditeerimata.

Tabel 4 AS Hotell Olümpia kasumiaruanded, 1997-1999

	1997 (auditeeritud)	1997 %	1998 (auditeeritud)	1998 %	1999 (auditeerimata)	1999 %
Realiseerimise netokäive	54 505 749	100%	201 989 452	100%	193 338 177	100%
Realiseeritud kaupade ja teenuste kulu	22 623 181	42%	96 859 594	48%	86 822 823	45%
Brutokasum	31 882 568	58%	105 129 858	52%	106 515 354	55%
Turustuskulud	2 043 917	4%	6 790 625	3%	7 404 253	4%
Üldhalduskulud	19 545 291	36%	78 345 028	39%	75 849 052	39%
Muud äritulud	891 244	2%	5 730 818	3%	2 698 961	1%
Muud ärikulud	38 663	0%	3 433 959	2%	1 355 478	1%
Ärikasum	11 145 941	20%	22 291 064	11%	24 605 532	13%
Valuutavahetuse kasum	556 622	1%	2 162 369	1%	2 022 355	1%
Kontsernivälised intressitulud	1 420 617	3%	5 599 551	3%	555 553	0%
Finantstulud kokku	1 977 239	4%	7 761 920	4%	2 577 908	1%
Realiseeritud kursikahjum	50 136	0%	434 712	0%	230 008	0%
Kontsernivälised intressikulud	1 809 963	3%	6 081 246	3%	4 591 753	2%
Muud finantskulud	-	0%	734 865	0%	-	0%
Finantskulud kokku	1 860 099	3%	7 250 823	4%	4 821 761	2%
Kasum enne maksustamist	11 263 081	21%	22 802 161	11%	22 361 679	12%
Tulumaks	2 924 372	5%	6 486 210	3%	6 916 942	4%
Edasilükkunud tulumaksuvara	-	0%	482 159	0%	482 159	0%
Puhaskasum	8 338 709	15%	16 798 110	8%	14 962 578	8%

Tabel 5 AS Hotell Olümpia bilansid 1997-1999

	1997 (auditeeritud)	1998 (auditeeritud)	1999 (auditeerimata)
AKTIVA			
Raha ja pangakontod	13 370 920	21 414 645	13 703 778
Nõuded ostjate vastu	8 341 188	5 333 039	6 108 872
Mitmesugused nõuded	21 735 228	25 088 792	22 168 126
Viitlaekumised	-	169 470	77 557
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 820 605	1 169 351	1 985 891
Varud	3 108 714	3 891 401	3 309 344
Käibevarad kokku	48 376 655	57 066 698	47 353 568
Pikaajalised finantsinvesteeringud	35 811 687	60 879 169	41 725 832
Materiaalne põhivara	3 279 185	76 663 171	60 976 796
Immateriaalne põhivara	96 584	984 186	1 028 435
Põhivara kokku	39 187 456	138 526 526	103 731 064
AKTIVA KOKKU	87 564 111	195 593 225	151 084 632
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Võlakohustused	-	20 000 000	20 000 000
Ostjate ettemaksud	280 548	530 839	252 777
Võlad hankijatele	4 743 421	5 322 364	5 561 215
Mitmesugused võlad	7 742 914	10 931 244	496 415
Maksuvõlad	2 851 712	12 408 912	8 232 009
Viitvõlad	4 945 610	5 526 220	4 962 906
Lühiajalised kohustused kokku	20 564 204	54 719 579	39 505 322
Pikaajalised võlakohustused	-	60 000 000	40 000 000
Muud pikaajalised võlad	55 336 827	-	-
Pikaajalised eraldised	2 924 372	-	-
Pikaajalised kohustused kokku	58 261 199	60 000 000	40 000 000
Aksiikapital nominaalväärtuses	400 000	30 000 000	30 000 000
Aaži o	-	25 736 827	25 736 827
Kohustuslik reservkapital	-	40 000	879 905
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	8 338 709	8 298 709	-
Aruandeaasta kasum	-	16 798 110	14 962 578
Omakapital kokku	8 738 709	80 873 646	71 579 310
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	87 564 111	195 593 225	151 084 632

AS Hotell Olümpia juhatus kinnitab, et peale 1999.a. majandusaasta lõppu olulisi muudatusi AS Hotell Olümpia majandustegevuses toimunud ei ole.

2.7. AS Hotell Olümpia laenukohustused

AS Hotell Olümpia poolt võetud laenudest annab ülevaate järgmine tabel.

Tabel 6 Ülevaade AS Hotell Olümpia kontsernivälistest laenukohustusest seisuga 31.12.1999.a.

Laenuvõtja	Olümpia
Laenuandja	Hansapank, Optiva Pank, Hansabanka, Latvian Investment Bank
Summa	10 000 000
Valuuta	DEM
Summa EEK	80 000 000
Intress	DEM 6 kuu LIBOR + 3.75%
Laenulemiidi kasutamise aeg	1997
Esimene osamakse	jaanuar 99
Viimane osamakse	juuli 02
Põhiosa makse suurus EEK	10 000 000
Põhiosa makse tihedus	Kaks korda aastas (jaanuar, juuli)
Laenujääk 31.12.99	60 000 000
Tagatis	Kommertspant

2.8. Kohtuvaidlused

AS Hotell Olümpia juhatuse kinnitusel kohtuvaidlusi AS Hotell Olümpial ei ole.

2.9. Lepingud AS Hotell Olümpia ja Reval Hotelligrupi AS vahel

Ühendava ühingu ja ühendatava ühingu vahel on sõlmitud järgmised olulisemad lepingud.

- Hotell Olümpia rendileping;
- Juhtimis- ja arendusleping;
- Kontsernileping (seotud kontsernikonto kasutamisega)

3. Kokkuvõte

Reval Hotelligrupi AS juhatuse ja nõukogu liikmed kinnitavad, et neil puudub isiklik huvitatus ühinemislepingu sõlmimiseks. Juhtkond on veendunud, et Reval Hotelligrupi AS ja AS Hotell Olümpia ühendamise loob täiendavaid eeldusi Reval Hotelligrupi AS arengule ning väärtuse suurenemisele.