

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Majandusanalüüsi ja rahanduse instituut

Veronika Sokologorskaja

**EESTI HOTELLIDE FINANTSSEISUNDI PARANDAMISE
VÕIMALUSED COVID-19 TINGIMUSTES VIVA KINNISVARA
OÜ NÄITEL**

Bakalaureusetöö

Õppekava TABB02/17, peeriala Ärirahandus

Juhendaja: Ilzija Ahmet, Ph.D.

Tallinn 2021

Deklareerin, et olen koostanud (lõpu)töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele selle koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 8899 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Veronika Sokologorskaja

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 186095TABB

Üliõpilase e-posti aadress: verooni4ka@gmail.com

Juhendaja: Ilzija Ahmet, Ph.D., lektor:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees: /lisatakse ainult lõputöö puhul/

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. ETTEVÖTTE FINANTSSEISUNDI ANALÜÜSIMISE PÕHIPRINTSIIBID JA METOODIKA	6
1.1. Ettevõtte finantsseisund: selle analüüsi olemus, ülesanded ja käsitlused.....	6
1.2. Ettevõtte finantsseisundi analüüsis kasutatud tehnikad ja põhinäitajad	7
1.2.1. Horisontaalne analüüs.....	8
1.2.2 Vertikaalne analüüs	8
1.2.3. Trendianalüüs	9
1.2.4. Võrdlev analüüs	10
1.2.5. Suhtarvude analüüs.....	10
1.3. Covid-19 mõju turismisektorile varasemates uuringutes	14
1.4. Ettevõtte ellujäämissammud COVID-19 perioodil	20
2. Finantsseisundi analüüs	24
2.1. Viva Kinnisvara OÜ tutvustus.....	24
2.2. Viva Kinnisvara OÜ horisontaalanalüüs	25
2.3. Viva Kinnisvara OÜ vertikaalanalüüs.....	27
2.4. Viva Kinnisvara OÜ trendianalüüs.....	30
2.5. Viva Kinnisvara OÜ suhtarvude analüüs	34
2.6. Viva Kinnisvara OÜ võrdlev analüüs.....	37
3. JÄRELDUSED NING ETTEPANEKUD.....	39
3.1. Järeldused	39
3.2. Ettepanekud tulevikuks.....	40
KOKKUVÕTE	42
SUMMARY	44
ALLIKAD	47
LISAD	49
Lisa 1. Viva Kinnisvara OÜ bilanss 2018-2020 aastate eest.....	49
Lisa 2. Viva Kinnisvara OÜ kasumiaruanne 2018-2020 aastate eest.....	51
Lisa 3. Viva Kinnisvara OÜ bilanssi horisontaalanalüüs 2018-2020a.....	52
Lisa 4. Viva Kinnisvara OÜ bilanssi vertikaalanalüüs 2018-2020a.....	54
Lisa 5. Viva Kinnisvara OÜ kasumiaruanne vertikaalanalüüs 2018-2020a.....	56
Lisa 6. Majutus ettevõtete asendikeskmised suhtarvud.....	57
Lisa 7. Lihtlitsents	58

SISSEJUHATUS

Covid-19 on hotellindussektori ja üldiselt turismivaldkonda väga mõjutanud. Mõned hotellid pani ennast kinni, kuna ei saanud hakkama finantskohustusega. Liikumise piirangute tõttu reisijate ja majutusteenuste kasutajate arv varises mõnel kuul peaaegu nullini. Mõned hotellid mõtlesid välja erinevad soodsamad pakkumised. Kõige populaarsemaks oli pakkumine üürida tuba kuuks ajaks, mõned madaldasid hinnad miinimumini, et saada vähemalt midagi.

Selleks, et tagada ettevõtte püsijäämine tänapäeva tingimustes, peavad juhtkonna töötajad kõigepealt suutma hinnata nii oma ettevõtte kui ka olemasolevate potentsiaalsete konkurentide finantstingimusi. Finantsseisundi analüüs on ettevõttes kõige tähtsam tegevus. Selle analüüsi abil saab kindlaks määrata konkurentsivõime ja potentsiaali ärikoostöös. Kuid võime finantsseisundit tõeliselt hinnata ei ole piisav ettevõtte edukaks juhtimiseks ja eesmärgi saavutamiseks. Konkurentsivõime saab tagada ainult käsutuses olevate rahaliste vahendite ja kapitali liikumise õige kasutamisega. Sellise analüüsi tulemusi vajavad eelkõige omanikud, et suurendada tulu, et tagada ettevõtte positsiooni stabiilsus, samuti investoritele, et minimeerida nende laenude riske.

Kõik ülaltoodu selgitab valitud teema aktuaalsust. Käesolevas lõputöös viiakse läbi ettevõtte finantsanalüüsi ettevõtte omanike seisukohast, st ettevõttesiseseks kasutamiseks ja finantside operatiivjuhtimiseks. Kuna toodud ettevõtte on väike ja omanik tegeleb raamatupidamisega ise, siis ta vajab abi: kuidas parandada ettevõtte finantsseisundi Covid-19 tingimustes. Ettevõtte finantsseisundi "valupunktide" õigeaegne ja täielik tuvastamine võimaldab välja mõelda meetmeid, mille eesmärk on pankrotti vältida.

Selle töö eesmärgiks on teha kindlaks peamised ettevõtte finantsprobleemid ja anda soovitusi ettevõtte finantsseisundi parandamiseks Covid-19 tingimustes.

Väljatoodud eesmärgi põhjal-püstitas autor järgmised uurimisküsimused:

1. Millistel Eesti majandus sektoritel on olemas finantsprobleeme seoses Covid-19 pandeemia mõjuga ja kuidas neid lahendatakse riigi ja mikrotasandil?
2. Kuidas Covid-19 on mõjutanud Eesti majutusettevõtte finantsseisundi ja tulemusi?
3. Millised on peamised ettevõtte finantsprobleemid 31.12.2020 seisuga?
4. Millised meetmed tuleb kasutada finantsseisundi parandamiseks Covid-19 tingimustes?

Eesmärgist ja uurimisküsimustest tulenevad uurimuse ülesanded:

1. Uurida majandus sektorid ja nende finantsprobleemid seoses Covid-19;
2. Ettevõtte majandustegevuse analüüs;
3. Ettevõtte finantsprobleemide tuvastamine Covid-19 ajal;
4. Ettevõtte finantsseisundi parandamise võimaluse valimine ja põhjendamine;
5. Uurida ja selgitada ettevõtte finantsseisundi analüüsiks kasutatud tehnikad ja põhinäitajad.

Bakalaureusetöö kirjutamiseks Autor kasutab Viva Kinnisvara OÜ raamatupidamise aruannet, mille põhjal saab teha järeldused finantsseisundi ja ettevõtte arenduse kohta. Töös kasutatakse analüüsi- ja võrdlusmeetodeid. Praktilises osas võetakse arvutus- ja analüüsimeetodeid: vertikaal ja horisontaal analüüs, finantssuhtarvude analüüs, trendianalüüs ja võrdlusanalüüs. Antud töö koosneb 3 osast, millised saab jaguneda 3 peatükiks.

Töö esimeses osas avatakse finantsseisundi analüüsimise põhiprintsiibid ja meetodikat. Põhjalikumalt kirjutatakse horisontaalse, vertikaalse, trendi-, suhtarvude- ja võrdseanalüüsist. Selles peatükis on toodud erinevate erialakirjanduse autorite mõtted ja meetodite eesmärgid. Samuti on kirjutatud millise kriteeriumi järgi valida õige ja sobiva meetodi. Lõpus kirjeldatakse Covid-19 mõju majutussektorile varasemate uuringute põhjal ja on toodud millised on ettevõtete üldised ellujäämissammud COVID-19 perioodil.

Bakalaureusetöö teises osas analüüsitakse Viva Kinnisvara OÜ finantsseisundi erinevate meetodite järgi, mille kirjutamisel Autor põhineb töö teoreetilises osas kirjutatud valemitele ja informatsioonidele. Horisontaal- ja vertikaalseanalüüsist Autor kasutab bilansi ja kasumiaruande. Vertikaalanalüüsist Autor kirjutab millisest osast koosneb ettevõtte struktuur ja kui suurt osakaalu nad omavad. Horisontaalseanalüüsist on näha struktuuri muutused võrreldes baasaataga, mis toimusid 2018 – 2020 aastate jooksul. Pikemalt on analüüsitud suhtarvude analüüs, samuti on tehtud võrdlus majutusektorite keskmise suhtarvudega.

Töö kolmandas osas on toodud järeldus tehtust analüüsist ja on kirjeldatud vaadatud ettevõtte üldine finantsseisukord. On kirjutatud ettevõtte peamised probleemid ja kust nad tulenevad. Lõpus on kirjutatud ja põhjendatud finantsparandamise võimalused Viva Kinnisvara OÜ-le. Põhiosale järgneb kokkuvõtte, mis võtab selle töö kokku. Töö lõpus on esitatud kasutatud kirjanduse ja muude allikate loetelu. Seejärel tulevad lisad, kus on kasumiaruande, bilanss ja suuremad tabelid horisontaalse- ja vertikaalseanalüüsist.

1. ETTEVÕTTE FINANTSSEISUNDI ANALÜÜSIMISE PÕHIPRINTSIIBID JA METOODIKA

1.1. Ettevõtte finantsseisund: selle analüüsi olemus, ülesanded ja käsitlused

Finantsseisundi analüüsi eesmärk on hinnata ettevõtte finantsseisundit ja anda tuvastatud tulemuste põhjal soovitusi selle parandamiseks. Sergei Tšistjakovi (1996) arvamusel, analüüs on ettevõtte elus olulisem asi, sest võimaldab hoiduda pankrotist ja kasu suurendada. Finantsanalüüs näitab ettevõtte mineviku, praeguse ja tuleviku seisundi. Ja selle abil saab teha rahavoogude parandamised, et saada rohkem kasu (Tšistjakov 1996, 6-7).

Rita Ilisson (2004) kirjutab „Analüüsi eesmärk on kaardistada ettevõtte tugevaid ja nõrku külgi ning võimalikult palju seoseid, et aru saada, mis võib mõjutab mida, kui tegevuse suund või finantsstrateegia muutub.“ (Ilisson 2004, 11)

Ettevõtte finantsseisund kajastab ettevõtte tegevuse kõiki aspekte, kuna kõik ettevõtte tegevused on põhjendatud rahaliste vahendite kuludega ja tuludega. Finantsseisundi analüüs näitab konkreetset suunda, milles tööd tuleks veel teha, annab võimaluse tuvastada organisatsiooni finantsseisundi kõige olulisemad aspektid ja puudused.

Finantsanalüüs on protsess, mis ühendab ja näitab kõike majandusliku informatsiooni, mille abil saab teha õiged otsused. Ja kui ettevõttejuht tahab, et ettevõtte kasvaks, siis ta peab oskama leida nõrgad ja tugevad küljed. Kindlasti peab oskama neid kasutada: tugevaid küljed tugevneda ja nõrgad küljed korrigeerida. Finantsaruanne on tähtis ka sellepärast, et annab informatsiooni mis toimus eelmisel aastal näiteks: varadega, tuludega jne (Haabneeme 2007, 7-12).

Finantsseisundi analüüsis võib tuua kolm etappi (Haabneeme 2007, 12):

1. Ettevalmistamine: kirjutatakse eesmärgid;
2. Leida kõik vajalikud näitajad ja valida sobivad meetodid;
3. Tulemuste analüüsimine ja järelduse tegemine.

Peamised finantsanalüüsi ülesanded on (Voitolovski, Kalinina, Mazurova 2010, 328-329):

1. Rahalise jätkusuutlikkuse objektiivne hindamine;
2. Rahalise jätkusuutlikkuse tegurite kindlaksmääramine;
3. Konkreetsete lahenduste võimaluste väljatöötamine finantsseisundi parandamiseks;
4. Maksevõime säilitamine;
5. Rahalise sõltumatuse säilitamine.

Galitskaja (2009) nägemisel finantsseisundi analüüs viitab raamatupidamisaruandlusele, mis hõlmab mitut liiki analüüse. Nad omakorda jagavad eesmärgi ja meetodite järgi. Meetodit saab jaguneda: ajalised (horisontaalne ja trendianalüüs), vertikaalne (struktuurilised), võrdlev, faktooringuanalüüs ja arvutavad finantssuhtarvud (Galitskaja 2009, 505). Selleks, et teha ettevõtte finantsseisundi analüüs tavaliselt kasutatakse bilanssi, kasumiaruande ja rahavooaruande. Ja siis valitakse sobivad meetodid. Analüüsimeetodeid kasutatakse plaanide teadusliku õigustuse olulise vahendina, nende edenemise jälgimiseks, tegevuse reguleerimiseks ja reservide kindlaksmääramiseks, et parandada finantsjuhtimise tõhusust ettevõttes.

Peamine märk analüüsi eraldamisest väliseks ja sisemiseks on kasutatava teabe olemus. Välianalüüs põhineb avaldatud aruandlusandmetel, st väga piiratud osal teabest, mida saab iga inimene leida. Peamised analüüsiallikad on bilanss ja selle rakendused. Sisseanalüüsis kasutatakse kogu teavet ettevõtte olukorra kohta, sealhulgas ainult piiratud arvule isikutele, kes juhivad ettevõtte tegevust (Voitolovski, Kalinina, Mazurova 2010, 330).

1.2. Ettevõtte finantsseisundi analüüsis kasutatud tehnikad ja põhinäitajad

Kogunenud informatsioon võimaldab eristada järgmisi finantsanalüüsi meetodeid: horisontaalne analüüs, vertikaalne analüüs, trendianalüüs, finantskoefitsiendi meetod, võrdlev analüüs, faktooringuanalüüs.

Konkreetsel meetodi rakendamisel sõltub uuringu eesmärkidest ja ülesannetest ning valitakse iga juhtumi puhul eraldi.

1.2.1. Horisontaalne analüüs

Horisontaalne (ajaline) analüüs on iga aruandluspositsiooni võrdlus eelmise perioodiga. Seda analüüs võib teha kasumiaruandega ja/või bilanssiga. Selleks, et teha selline analüüs võetakse kaks järjestmajandusaasta aruannet ja tehakse üks tabel. Pannakse ka iga rea muutus protsentides, kuidas muutus üks näitaja, pärast proovitakse selgitada miks näitaja kasvas või langes. Sama põhimõtte kehtib, kui kasutada kasumiaruanne horisontaalse analüüsi (Haabneeme 2007, 21).

Bilansi horisontaalse analüüsi eesmärgid ja ülesannet on järgmised:

1. Ettevõtte varade ja kohustuste muutuse dünaamika hindamine;
2. Ettevõtte kapitali finantseerimisallikate osakaalu kindlaksmääramine;
3. Kapitali struktuuri muutuste diagnoosimine: oma- ja võõrkapital, nõuded ja võlad;
4. Tuvastada negatiivsed bilanssi osad (Ilison 2004, 79-80).

1.2.2 Vertikaalne analüüs

Vertikaalne (struktuurne) analüüs on lõpliku finantstulemuse struktuuri kindlaksmääramine. Vertikaalse finantsaruandluse analüüsi eesmärk ja olemus on analüüsida muutusi finantstulemuste struktuuris vaatlusperioodi jooksul. Seda analüüsi kasutatakse bilansstruktuuri, kasumiaruande ja rahavoogude aruande hindamiseks. (Haabneeme 2007, 13). Vertikaalses kasumiaruannes analüüsis kirjutatakse protsendi muutus müügituludest. (Haabneeme 2007, 22). Aga bilanssi vertikaalse analüüsis kirjutatakse protsendi muutus bilansimahust (Haabneeme 2007, 31).

Bilansi vertikaalse analüüsi eesmärgid ja ülesannet on järgmised (Ilison 2004, 79-80):

1. Ettevõtte aktiva/passiva struktuurimuutuste hindamine;
2. Ettevõtte laenukapitali osa muutuse arvutamine;
3. Töötava ja mittetöötava kapitali koosseisu kindlaksmääramine;
4. Erinevate ettevõtete kapitalistruktuuride võrdlus.

Vertikaalne analüüs võimaldab määrata struktuuri muutusi. Allpool on toodud mõned võimalikud muutused ja nende tähendused (Galitskaja 2009, 523-524):

1. Põhivara näitaja suurenemine võib tähendada investeringute tegemist;
2. Immateriaalse vara näitaja suurenemine võib tähendada ettevõtte otsust investeerida intellektuaalomandisse;
3. Käibevara osakaalu suurenemine võib tähendada, et kui raha kogub siis on ebaeffektiivne rahajuhtimine;
4. Kui suureneb ostjatelt nõued siis tekkis ostjate maksevõime vähenemine;
5. Omakapitali osakaalu suurendamine tähendab ettevõtte suurema finantsstabiilsuse tunnustamine;
6. Laenukapitali osakaalu suurenemine tähendab finantsstabiilsuse vähenemine.

1.2.3. Trendianalüüs

Trendianalüüs on iga aruandluspositsiooni võrdlemine mitme eelmise perioodiga ja suundumuse määramine, st näitaja dünaamika peamine suundumus, mis on puhastatud juhuslikest mõjudest ja üksikute perioodide individuaalsetest omadustest. Trendi abil saab läbi viia prognoosianalüüsi. Trendianalüüsi läbiviimiseks on vaja luua koordinaatide süsteem, kus X-telg on seatud vähemalt 10-le ajutisele reale, Y-telg valitud näidiku väärtusele. Saadud rida saab kasutada selle näitaja edasiseks prognoosimiseks. Trendianalüüsi käigus valitakse baasaasta ja kõik järgnevate perioodide aruandlusartiklid väljendatakse võrdlusaasta indeksites. Kasutatakse kui on vaja arvutada prognoositava teguri väärtus, valida kõige ratsionaalsemad juhtimisotsused ja hinnata nende otsuste mõju ettevõtte finants- ja majandustegevusele (Galitskaja 2009, 521).

Trendijoon saab jagada kolmeks tüüpiks (Galitskaja 2009, 521):

- Kasvav trend, näitab, et vaadatud väärtus kasvab;
- Langev trend, näitab, et vaadatud väärtus väheneb;
- Trend mis praktiliselt ei kasva ega ei lange näitab, et vaadatud väärtus jääb samaks ja ei muutu.

1.2.4. Võrdlev analüüs

Võrdlev (ruumiline) analüüsi tehakse horisontaalse ja vertikaalse analüüsi tulemuse baasil (Galitskaja 2009, 525).

Ettevõtte finantseisundi parenemine näitavad järgmised tulemused:

1. Omakapitali suurenemine;
2. Omakapital kasvab kiiremini kui laenukapital
3. Käibevara kasvab kiiremini kui põhivara;
4. Võõrkapital ja nõued kasvavad peaaegu sarnaselt;
5. Omakapital 50% suurem kui passiva kokku (Galitskaja 2009, 525-528).

1.2.5. Suhtarvude analüüs

Suhtarvude analüüs meetod on näitab näitajate suhed ja näitajate seosed. On ka võimalus võrrelda erinevad ettevõtteid omavahel. Sellel analüüsil arvutatakse kaks erineva aasta suhtarved ja võrreldakse omavahel (Haabneeme 2007, 14). „Siinkohal tuleks veel lisada, et ainuüksi suhtarvude väljaarvutamine ei anna veel erilist arusaamist ettevõtte seisundist.“ (Haabneeme 2007, 15) Iga suhtarv on vaja leida teatavatel juhtudel.

Suhtarvude analüüs eesmärk on leida ettevõtte finantsaruande nõrgad ja tugevad kohad (Tšistjakov 1996, 20). „ Kui maksevõime on küllalt tugev ja on aasta-aastalt paranenud, siis võib ettevõtte planeerida ka suuremaid kulutusi nõudvaid tuleviku arengukavasid, sest mitteküllaldase omakapitali olemasolu korral on tal võimalik saada laenu, lasta välja uusi aktsiad ning muuta kasumi jaotamist ja dividendide väljamaksimist.“ (Tšistjakov 1996, 21) Suhtarvude analüüs saab jagada: likviidsuse, rentaabluse, omakapitali, varade efektiivsuse ja maksevõimelisuse analüüsideks.

Likviidsuse analüüs on lühiajaline analüüs mis võimaldab aru saada ettevõtte maksevõimelisust, mis põhineb ettevõtte lühiajaliste makse kohustuse tasumist, mille all mõeldakse pikaajaliste kohustuste täitmist; samamoodi ka ettevõtte põhivara, mida saab kergesti rahaks muuta. Seda saab arvutada järgmise valemi abil (Kõomägi 2006, 307):

Ettevõtte puhas käibekapital = käibevara - lühiajalised kohustused

Siin hakkab kohe paistma, kas on ettevõtte likviidne või mitte. Mida suurem ja positiivsem tuleb väärtus - seda likviidsem on ettevõtte. Seda analüüsi võib teha ka detailsemalt kasutades liikviidsuse ja lühiajalise võlgnevuse kattedekordajad (Alver, Reinberg 2002, 119-120).

$$\text{Lühiajalise võlgnevuse kattedekordaja} = \frac{\text{Käibevara kokku}}{\text{Lühiajalised kohustused kokku}}$$

Siit saab teha järeldust põhinedes maailma kriteeriumitel (Alver, Reinberg 2002, 119-120):

- näitaja $\geq 1,6$ on hea;
- $1,11 \leq$ näitaja $\leq 1,59$ on rahuldav;
- näitaja $\leq 1,1$ on nõrk. Tulemusel, kus see väärtus on suurem kui 2,5 - siis ettevõttes esineb varude ebaefektiivne juhtimine.

$$\text{Likviidsuskordaja} = \frac{\text{Käibevara kokku} - \text{Varud} - \text{Ettemaksud}}{\text{Lühiajalised kohustused kokku}}$$

Selline kriteerium näitab kitsamal viisil, kas vaadatud ettevõtte on võimeline katma oma kohustusi krediitorite ees oma varusid müümata. Tulemused vastutavad järgmistele kriteeriumitele (Alver, Reinberg 2002, 119-120):

- näitaja $\geq 0,9$ on hea;
- $0,3 \leq$ näitaja $\leq 0,89$ on rahuldav;
- näitaja $\leq 0,3$ on nõrk

Rentaabluse analüüs näitab ettevõtte võimet saada kasumit. Tulemus iseloomustab ettevõtte efektiivsust kasumi saamisel ja seda võrreldakse teiste erinevate näitajatega nagu käive, koguvara ROA ja omakapital ROE. Käivet saab arvutada kahe valemiga: üks nendest tuleneb brutorentaablusest ja teine tuleneb puhasrentaablusest (Alver, Reinberg 2002, 319).

$$\text{Käibe brutorentaablus} = \frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügikäive}}$$

Kus Brutokasum = müügikäive - kaupade omamaksumus

Antud valem iseloomustab ettevõtte efektiivsust ja hinnapoliitikat.

$$\text{Käibe puhasrentaablus} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Müügikäive}}$$

Antud valemit kasutatakse sagedamini, kuid aga sellega saab näha, kui palju senti toob iga euro. sellega saab ka teha otsusi kuidas saab maksimaalselt reinvesteerida osa müügikäibest (Kõomägi 2006, 319-322).

$$\text{ROA (ehk varade puhasrentaablus)} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Varad}}$$

Sellise valemiga saab näha investeringute tasuvust, mis olid tehtud varadesse ning kajastab ettevõtte vara kasutamist kasumi genereerimiseks (Kõomägi 2006, 319-322).

$$\text{ROE (ehk omakapitali puhasrentaablus)} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital}}$$

Antud valem näitab investeringute tasuvust ühe euro kohta lihtaktsionäridelt (Kõomägi 2006, 319-322).

Omakapitali analüüsiga investorid saavad teha otsuseid oma investeringu kohta ja lähtudes sellest aktsionärid annavad juhtidele hinnangut. Kasutatakse neli põhilist valemit mille järgi tehakse analüüsi (Kõomägi 2006, 130-132).

$$\text{Kasum aktsia kohta} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Aktsiate arv}}$$

Põhimõtteliselt antud suhtarv ei näita midagi, kuna arv võiks olla väga erinev. Seda kasutati varem selleks et teha investeringu otsuse lähtudes tulemusele (Kõomägi 2006, 130-132).

$$\text{Aktsia bilansiline väärtus} = \frac{\text{Omakapital}}{\text{Aktsiate arv}}$$

Antud valem näitab tegeliku aktsia väärtust. Kui selline number tuleb vähem võrreldes aktsia turuväärtusega, siis saab teha otsuse, et ettevõtte varal on rohkem väärtust kui näitas seda bilans (Kõomägi 2006, 130-132).

$$\text{Aktsia hinna ja tulu suhe (P/E suhtarv)} = \frac{\text{Aktsia turuhind}}{\text{Kasum aktsia kohta}}$$

Siit saab näha kuidas iseloomustatakse ettevõtte aktsia hinda. Kui see arv on kõrge, järelikut saab loota ettevõtte suurematele potentsiaalsetele võimalustele või tema aktsiat on turul ülehinnatud. Kui see number on alla 10, siis tuleb uurida, kas sektori üldist või konkurentide fundamentaalselt õigustatud hinnatase. Sellega saab teha ka otsust, kui kallist kapitali kasutab firma. Kui arv on kõrge, siis firmad saavad kasutada odavad kapitali ning vastupidi. Kuna see arv on selleks, et näidata kasvutulu investoritele siis pannakse tähele dividendidele. Seda kasumit (ehk puhaskasumi) võib näiteks reinvesteerida (Kõomägi 2006, 130-132).

$$\text{Aktsia turuväärtuse ja bilansiline väärtuse suhe (P/B suhtarv)} = \frac{\text{Aktsia turuhind}}{\text{Aktsia raamatupidamisväärtus}}$$

Siin saab teha järeldust, et kui aktsia turuväärtus on kõrge siis ettevõtetel on arengupotentsiaal investorite jaoks. Sellega saab neid kindlaks teha, et iga pandud euro hakkab kasumit tuuma (Kõomägi 2006, 130-132).

Varade kasutamise efektiivsuse analüüs võimaldab teha hinnangut kui efektiivselt ettevõtte kasutab oma varasid. Selleks kasutatakse järgmiseid valemeid (Kõomägi 2006, 134-136):

$$\text{Koguvara käibekordaja} = \frac{\text{Müügitulu}}{\text{Varad kokku}}$$

Antud valem näitab kui efektiivselt ettevõtte kasutab oma varasid ja kas on sellise vara kasutamine müügikäibeks efektiivne. Mida kõrgem on väärtus, seda parem (Kõomägi 2006, 134-136).

$$\text{Koguvarade käibevälde} = \frac{365 \text{ päeva}}{\text{Varade käibekordaja}}$$

Selle valemiga on võimalik aru saada, kui palju on ettevõtte vara käive päeva jooksul (Kõomägi 2006, 134-136).

$$\text{Debitoorse võla välde} = \frac{\text{Ostjatelt laekumata arved}}{\text{Müügitulu}/365 \text{ päeva}}$$

Sellise valemiga saavutatud tulemusega on võimalik teha järeldust, ms perioodil laekuvad ettevõtte nõuded, teiste sõnadega, palju läheb aega müügist raha saamiseni (Kõomägi 2006, 134-136).

$$\text{Varude kuluvälde} = \frac{\text{Varud}}{\text{Müüdid kaupade kulu/365 päeva}}$$

See tähendab palju aega läheb ettevõttel et teostada teenust: saab näha perioodi (päevadel) teenuste pakkumistest kuni selle teostamiseni (Kõomägi 2006, 134-136).

$$\text{Kreditoorse võla kuluvälde} = \frac{\text{Tarnijatele tasumata arved}}{365 \text{ päeva}}$$

Siit on võimalik näha, kui palju päeva võtab ettevõtet arvete maksmine. Samas puudutab see ettevõtte rahatsüklit, kust on võimalik järeldust teha, et kui see number on liiga suur, siis selle perioodis (teenuse teostamiseks kuni raha laekumist kliendi poolt) firmal tuleb võtta arvelduskrediidi võimalust (nt. laenu) või finantseerida seda omakapitaliga (Kõomägi 2006, 134-136).

Ettevõtte maksevõimelisuse analüüs on põhimõtteliselt kapitali struktuuri analüüs, mille järgi on võimalik uurida, kuidas ettevõtte kasutab oma- ja võõrkapitali; võiks öelda, et sellega saab analüüsi teha firma tegevuseks vajalike rahasummade kohta. Peamiseks valemiks on (Kõomägi 2006, 124):

$$\text{Intresside kattekordaja (TIE)} = \frac{\text{EBIT (ärikasum)}}{\text{Intressikulu}}$$

Sellega saab vaadata põhinedes üldtunnustatud kriteeriumite peale, kas firma on maksevõimeline või mitte. Kui näitaja on 2,5 ja kõrgem tähendab see, et firma on maksevõimeline (Kõomägi 2006, 124).

$$\text{Võlakordaja (D/A)} = \frac{\text{Võõrkapital}}{\text{Varad kokku}}$$

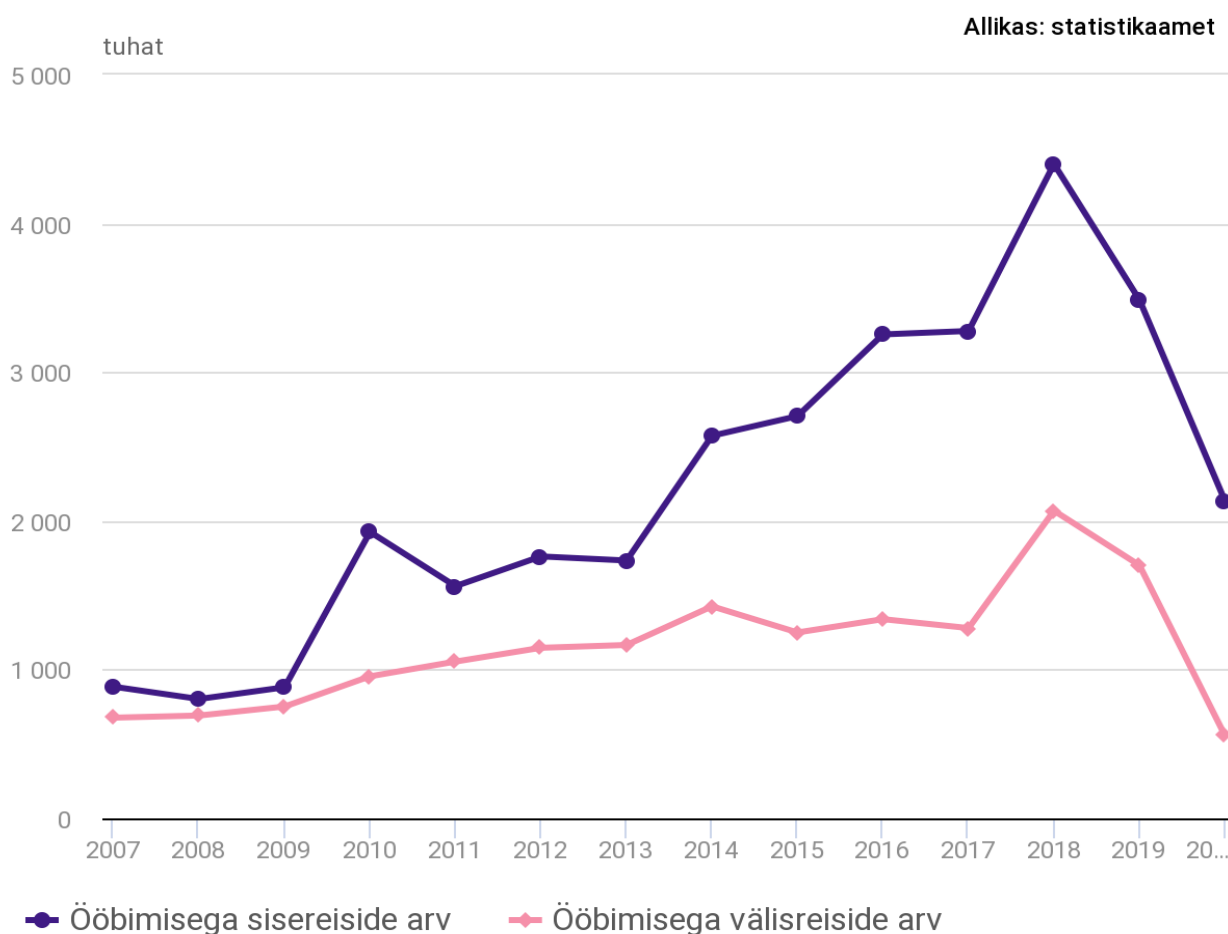
Tulemus sellest valemist näitab palju osa (%-protsentides) maksekohustusest moodustab kogukapitali (Kõomägi 2006, 124).

1.3. Covid-19 mõju turismisektorile varasemates uuringutes

Kaasaegsel maailmas on üle-lihtne reisida palju võimalusi pärast. Olemas Schengen-i viisapid, mis annavad võimalust välismaalastel tulla Eestisse kas tööle või muu eesmärgi pärast, kuid Eesti riigi

elanikud saavad reisida ka teiste riiki samal viisil. Viimaste aastate statistika järgi on võimalik märkida Covid-19 suurt mõju turismisektorile: rohkem tähelepanu oli pandud ööbimisega sise- ja välisreiside arvudele. Kõige olulisem ja märkav asi on selles, et IV kvartalil 2020a. oli protsendiline langus majutus kohtades: nt. selle kvartali Eesti elanike sisereisid oli langenud -35.7% võrreldes eelmiste aastatega, kuid välisreisid on langenud üle -89%. Veel üheks punktiks võiks olla ka majutatute ööbimiste arvu langus rohkem, kui pool (-54.9%) veebruaris 2021a (Statistikaamet).

Eesti elanike ööbimisega välis- ja sisereisid | 2007 - 2020



Joonis 1. Eesti elanike ööbimisega välis- ja sisereisid 2007-2020

Allikas: Statistikaamet

Joonise 1 järgi on võimalik näha ööbimisega reise (nii sisereside, kui ka välisreiside) arvu. Tuleb märkida seda, et aastast 2008 hakkasid need arvud tasakesi kasvama enne aastat 2010, kuid aastal 2008-2009 oli majanduskriis, mis tekitas suurt mõju aastale 2010. See tõi kasvu aastaks 2010 ja see hakkas , aga sellel ajal ei olnud Covid-19 piiranguid ja oli võimalik reisida välismaale, kuna

riigi piirid ei olnud kinni. Olukord hakkas paranema aastast 2013 ja nii oli 2018 aastani (diagrammi järgi seda võiks nimetada “tipp”). Aasta 2019 oli sissetoodud piiranguid reisimiseks et takistada viiruse levikut: s.h. oli hotellide kinni panek, riigi piiride sulgemine – see tõi tööjõudu puudutust, kuna välismaalt ei saa keegi tulla ja tööandjatel polnud võimalik oma töötajaid kuskile majutada. Covid-19 leviku tõkestamise meetodid tõi suurt mõju majutus ehk ööbimiskohtade sektorile. Samamoodi välisreiside arv langes isegi suurem, kui see oli kriisiajal (Statistikaamet).

Tabel 1. Eesti elanike ööbimisega sisereisid peaesmärgi järgi, 2007 – 2020

Ühik: tuhat

Aasta	Kokku	Tööreis	Puhkusereis	Tuttava või sugulase külastamine	Muu isiklik reis
2007	885,3	113,9	291,5	450,0	30,0
2008	802,5	93,1	256,1	431,3	22,0
2009	881,5	93,1	317,8	459,8	...
2010	1 925,6	113,4	725,8	1 073,2	...
2011	1 561,2	147,3	519,0	879,5	...
2012	1 761,1	157,1	685,0	899,1	...
2013	1 733,6	177,2	676,2	866,9	13,3
2014	2 572,3	316,3	831,5	1 406,4	18,2
2015	2 704,4	321,7	1 029,7	1 275,2	77,7
2016	3 253,6	427,0	1 265,6	1 485,3	75,7
2017	3 276,7	406,3	1 366,5	1 376,3	127,6
2018	4 399,1	445,1	2 030,9	1 795,2	127,8
2019	3 486,3	410,9	1 600,6	1 330,3	144,5
2020	2 135,6	190,1	1 198,7	689,4	57,5

Allikas: Statistikaamet

Võttes ööbimisega sisereisid (Tabel 1) konkreetse eesmärgi teostamiseks võib märkida, et tendents on selline: kriisi ajal (2008a-2011a) kõik reisi eesmärgid hakkasid tasakesi kasvama ja nii oli 2019

aastani. Aasta 2020 tõi vaid selle tendentsi langust: kui võtta tööreiside arvu, on näha, et need on langenud peaaegu 2,5 korda vähem võrreldes eelmise aastaga; samamoodi langes ka tutvute külastamise arv (sama 2 korda vähem); ja muu reisi eesmärgiga sõidud on langenud ligi 3 korda vähem. Võib teha seos Covid-19 piirangutega sellise olukorraga, mis olid sisse viidud aastal 2019.

Tabel 2. Eesti elanike ööbimisega välisreisid peaesmärgi järgi, 2007 – 2020

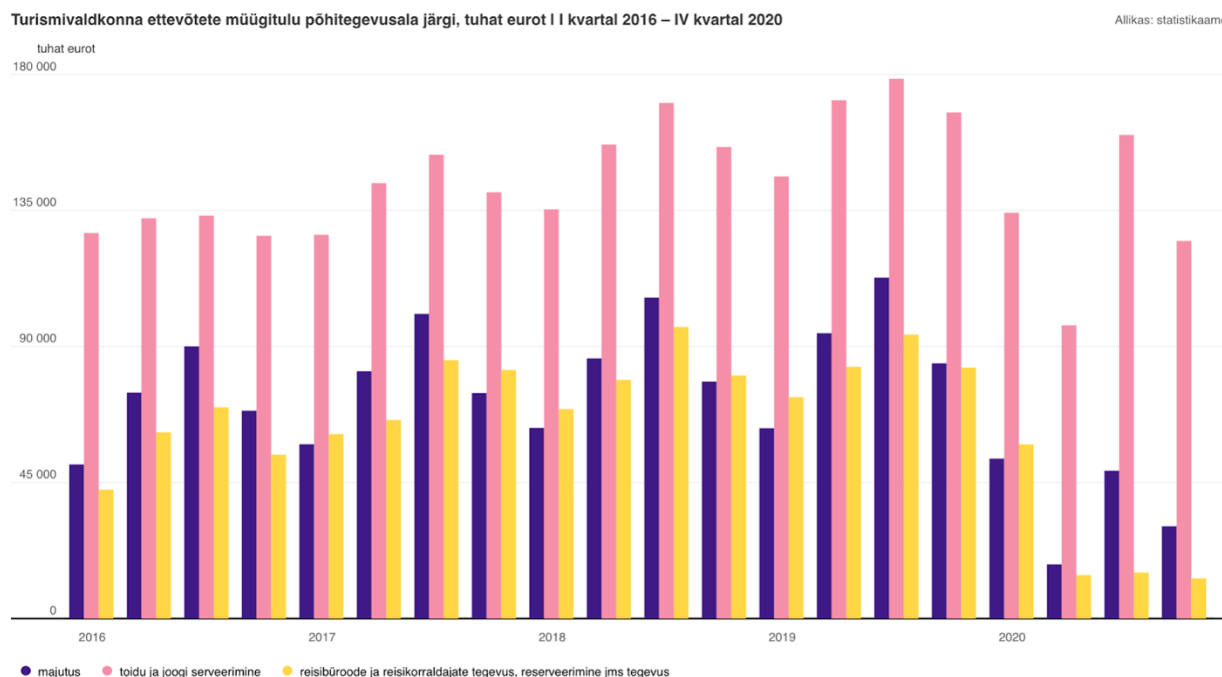
Ühik: tuhat

Aasta	Kokku	Tööreis	Puhkusereis	Tuttava või sugulase külastamine	Muu isiklik reis
2007	677,0	203,4	318,2	142,3	...
2008	691,5	160,6	365,1	152,8	...
2009	752,1	150,2	371,7	211,4	...
2010	955,2	137,4	598,7	219,1	...
2011	1 054,2	232,3	457,8	359,6	...
2012	1 146,8	236,9	574,7	312,4	22,8
2013	1 165,8	272,4	652,4	233,4	...
2014	1 425,5	395,6	701,1	311,2	17,6
2015	1 249,9	338,9	686,8	213,2	...
2016	1 339,3	422,7	684,6	223,3	...
2017	1 279,4	318,9	753,0	194,6	..
2018	2 068,5	502,0	1 228,4	305,1	33,0
2019	1 701,5	400,3	999,6	251,4	50,2
2020	558,1	140,7	337,8	65,3	...

Allikas: Statistikaamet

Uurides vaid ööbimisega välisreisid (Tabel 2) on märkav, et kriisiaeg (2008a - 2009a) ei ole toonud mingit suurt mõjut, kuid niimoodi ei saa öelda viimase aasta kohta. Sealt saab näha, et kõik andmeid on viimase aastaga kolmekordselt vähem, vaid tutvude külastamine välisreisil on isegi langenud ligi 4 korda. Covid-19 piirangud mõjutasid niimoodi, et riigi piirid olid kinni, ja see tõi tööjõudu puudutust, ja Eesti elanikud, kes käisid tööle välismaal on jäänud tööst ilma.

Turismisektor ehk puhkusereisid samamoodi jäid madalamaks, kuna pole võimalik kuhugi reisida välismaale kinnise piiri pärast.



Joonis 2. Turismivaldkonna ettevõtete müügitulu põhitegevusala järgi, tuhat eurot, I kvartal 2016 – IV kvartal 2020

Allikas: Statistikaamet

Turismivaldkonna ettevõtete müügitulu toitu ja serveerimis valdkonnas (Joonis 2) on jäänud samal tasandil peale aasta 2020 teist kvaratali: märgatav väike langus (võimalik Covid-19 piirangute pärast, mis paneksid toidlustus kohti kinni kliendi viibimiseks ja teha/pakkuda ainult kaasamüük läbi BoltFood või Wolt platvormide kaudu) aga seisund hakkas paranema juba kolmandast kvartalist. Majutus- ja reisisektorid olid peaaegu samal tasandil ja nende kasv/langus on samaaegne: suurem tulu nemad said kolmanda kvartali keskel (kõige populaarsemaid kuud reisimiseks ja puhkuse jaoks on Juuli, August ja September) teiste kvartali keskel nende tulu on stabiilne. Kuivõrd olukord halvenes aastal 2020, kuid viidi sisse Covid-19 piiranguid aasta alguses, mis ei võimalda inimestele reisida välismaale ja rohkem osa SPA-keskusi oli kinni: ei saa teist linna külastada kuna niisuguseid asutused olid kinni. Reisibüroo sektoris olukord halvenes samamoodi: rohkem osa kliente loobusid oma välisreisimisest kuna piirid olid kinni selleks et takistada Covid-19 viiruse levikut üle maailma. Tekkis olukord, et inimesed hakkasid oma raha tagasi küsima või reisi edasi lükkama, kuid kes on kavatsenud lähiajal reisile minna lihtsalt loobusid enne olukorra paranemist.

Tabel 3. Eesti majandus- ja finantsnäitajad IV kvartal 2020; referentsaasta 2015;

Andmekategooria ja selle osad	Ühik	Vaatlused			Muutus võrreldes eelmise perioodiga, %	Muutus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, %
		viimane vaatlus-periood	näitarv viimasel vaatlus-perioodil	näitarv eelmisel vaatlus-perioodil		
Rahvamajanduse arvepidamine (SKP jooksevhindades)	mln eurot, esialgne	kv4/20	7 296,6	6 917,4		
Majutus ja toitlustus	mln eurot, esialgne	kv4/20	69,3	96,4		
Rahvamajanduse arvepidamine (SKP aheldatud väärtustes)	mln eurot, esialgne	kv4/20	6 552,7	6 105,1	7,3	-1,2
Majutus ja toitlustus	mln eurot, esialgne	kv4/20	55,9	74,6	-25,1	-37,4

Allikas: Statistikaamet (2021)

Majutus ja toitlustus vaadates viimast vaatlusperioodi (Tabel 3) on näha, et SKP aheldatud väärtuses 4 kvartalis 2020 aastal oli miinuses. Valitud perioodi muutus võrreldes eelmise perioodiga protsendiliselt oli - 25,1% ja kui pöörata tähelepanu eelmise aasta sama perioodiga (IV kvartal 2019) siis selle tulemus on ligi - 37%.

Kokkuvõtteks võib öelda, et toodud diagrammid kirjeldavad tendentsi: kas kasvu või langemist, erinevatel perioodil. Nendest on näha kuidas kriisiaeg mõjutas inimeste reisimis harjumuste peale ja kuidas mõjutasid Covid-19 viiruse leviku tõkestamise piiranguid, mis olid sisse viidud aasta algul (veebruar-märts 2020a). Kui lähemalt uurida kriisi aega, siis on märkav, et see ei ole tugevasti mõjutanud turismi ja/või toitlustus sektorile, mida ei saa öelda vaid viimase aasta kohta. Covid-19 piiranguid tugevasti mõjutasid elanike harjumustele nii reisimises kui toitlustus valdkonnas ka.

Lähemalt vaadates kriisi aega mida võiks nimetada majanduslik kriisiga, mis oli 2008 aastal on võimalik märkida väikse langusi aastaga 2007, nt. tööreiside arv riigi sees oli suht väike võrreldes teiste perioodidega, aga olukord hakkas paranema juba aastast 2009. Samamoodi võiks märkida ka välis tööreisid: samasugune langus võrreldes aastaga 2007 ja olukorra paranemine järgmistel aastatel. Muidugi kriisi ajal ei olnud niisugust olukorda nagu meil praegu, kuna ei olnud ka

niisugusi tugevaid piiranguid ja inimesed saavad “vabalt” reisida üle Eesti ja sellest välja. Praeguses olukorras vaid piiranguid mõjutasid niimoodi, et suurem osa riike on pannud enda piirid kinni, mis tekitab turistide/töötajate puudutust ja see mõjutab turismi ja majutus sektoritele. Seda võimalik märkida diagrammidest: aasta 2020 näitas langust peaaegu kõike parameetrite hulgas. Diagrammidest on näha tööreiside langust ligi 3 korda aastal 2020 - see mõjutab lõplik andmete ja tulemuste peale.

Autor arvab, et selline asjaolude käik halvasti mõjutab ettevõtte peale: klientide arvu vähendus, mis viib tulu vähendamiseks ja järelkult maksevõimelisuse kaotusele. Paljud riigid mõtlesid välja toetusprogrammi, mis võiks aidata halvenevas olukorras. Selle programmi Eesti ettevõtjale pakub ka Eesti Riik.

1.4. Ettevõtte ellujäämissammud COVID-19 perioodil

Koroonaviiruse pandeemia on muutnud äriplaani paljude sektorite ettevõtete äritegevuse korraldust. Eesti Vabariigi valitsus kinnitab, et koroonaviiruse leviku tõkestamise piiranguid on kahju teinud paljudes ettevõtlus sektorites. Sellepärast riik pakub toetused ettevõtetele. Toetuse suurus sõltub ettevõtete valdkondades ja ettevõtte saadud kahjudest. Toetust saavad rohkem osa teenuspakkujaid nagu spaa, veekeskused ja majutusasutused, kelle sissetulek on vähenenud rohkem kui teistel ettevõtte valdkondadel (Sutt 2021, 1).

Eesti riik pakub ettevõtte tasandil sellised kriisi vastased meetmed:

- Ühekordne tagastamata abi väikeettevõttele, kuhu kuuluvad ka majutus-, turismi- ja/või reisiettevõteted (Sutt 2021, 7-9);
- Tallinna piiril on vähendatud kohta rentmistasu (mõnedel kohtadel pealgi 90%) (Kõlvart, Lello 2021);
- Kooskõlas Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusega (edaspidi EAS) oli võimalik taotleda tootearenduse toetust, mis on ettenähtud selleks, et ettevõtte saaks areneda oma teenust/toodet ja suurendada oma konkurentsivõimet (EAS 2021);
- Töötukassa hüvitis (abi palga maksimseks töötajatele) (Eversheds Sutherland 2020).

Võttes arvele toodud meetmed ja seda, mis pakub Eesti Vabariik selleks, et ettevõtted saavad tagada oma jätkusuutlikkust võimalik teha järeldusi. Ühelt poolt riigi toetus annab lisa võimalust

(rahalist) selleks et katta üle vajalike kohustusi: nt. rent või laenu. Seda võiks nimetada investeringuna, mis on ühelt poolt hea, kuna ettevõtete põhilised kohustised on nüüd kattud ja saab tegeleda kas näiteks firma arendusega. Teiselt poolt, ei saa kindel olla, kuna selle eelarvega osaliselt kattud kohustised võiksid kesta ka selle investeringu lõpetamise pärast - sellest tuleb küsimus: kas on ettevõtte suutlik edasi oma jätkusuutlikkust pidada sellest ilma.

Kuna valitsus kinnitab, et koroonaviiruse piiranguid mõjutasid majutussektorile sellega, et palju broneerimisi on tühistatud ja see oli viidud müügitulu langemisele, kuid aga ettevõttes on jäänud niisama kõrged kulud: ruumiderent, kommunaalkulud jne. Põhimõtteliselt toetus on ettenähtud selleks, et ettevõtte saaks oma põhilisi kulusid katta väljastatud eelarvega (Sutt 2021, 7-9).

Turismisektori (siia kuuluvad majutus-, reisi- ja tursimiteenuste pakutavaid ettevõtteid) toetuse suurus oli 25 miljonit eurot, mis oli suunatud ettevõtete toetamiseks, mis oli järjestatud sõltuvalt ettevõtte suurusest, tegevusest jne (EAS 2021).

Seega väljastatud eelarve summas 25 miljonit eurot, mis on järjestatud sõltuvalt ettevõtte suurusest, valdkonnast jne. läheb turismisektori ettevõtetele (k.a. majutus, reisi ja turismiteenuste pakutavate ettevõtteid) investeringuna. Kusjuures seda investeringut võiks abiks pidada ja sellega saavad ettevõtteid, kellele Covid-19 piiranguid on mõjutanud, kasutada enda vajalike kohustusi täitmiseks (EAS 2021).

Ettevõtetele tuleks võimalikult kiiresti reageerida nii suurtele probleemide osas kui ka tulevikus töö taastamise ja muutmise plaanide osas. On võimalik välja tuua mitmeid ettevõtte jaoks prioriteetseid valdkondi - peamiselt kogemusest, mida suurem osa ettevõtteid pidid pandeemia ajal õpima. Need üldised ellujäämissammud on kirjutatud autori enda kogemustest, kuna Autor ise töötab ettevõttes ja palju tuttavad oma ka omad ettevõtteid.

Esimeseks võib rõhutada inimeste terviseohutus, et jätkata ettevõtte pidevat tegevust. Töötajate viirusnakkatamise ohutus ja tervis on muutunud eriti oluliseks. Inimesed ootavad juhiseid tööandjatelt, avaliku elu ja poliitilistelt tegelastelt. Avatud ja läbipaistev dialoog aitab vähendada ülemaailmseid pingeid, suurendada ühtekuuluvust ja tagada selle tulemusena ettevõtte normaalse toimimise.

Ettevõtteid võivad astuda mitmeid samme, näiteks võtta kasutusele või laiendada paindlikku tööaega ja leida muid võimalusi, mis võimaldaksid töötajatel kodus töötada ja olla ohutud.

Sõltuvalt tööstusharust saab meeskondi uuesti moodustada ja ressursse ümber jaotada, samuti meetmeid töötajate kaitsmiseks ja ohutute töötingimuste loomiseks. Lisaks võib korraldada regulaarseid postitusi, et hoida töötajaid kursis praeguse olukorraga ning valitsuse ja tervishoiuasutuste tasandil tehtud otsustega. See aitab töötajatel ja organisatsioonidel kriisi üle elada. Kui töö iseloom takistab töötajatel kodus töötada või segab paindliku tööaega, kuna on vaja jääda töökohale või suhelda klientidega, tuleks võtta meetmeid viiruse leviku tõkestamiseks.

Teist olulist punkti võib nimetada lühiajalise likviidsuse jälgimine. Ettevõtted peavad rakendama lühiajaliste rahavoogude jälgimise menetlust, et prognoosida nende ajalist vähenemist ja võtta kiireid meetmeid. Samuti on vaja parandada käibekapitali juhtimist, eriti seoses nõuete ja varude kontrolliga. Lisaks, käibekapitali tsükli vähendamiseks on oluline otsida mittestandardseid lahendusi ja tegutseda enne tähtaega. Erilist tähelepanu tuleks pöörata korrapärasele suhtlemisele tarnijatega, et märgata võimalikke riske õigeaegselt (Zupan Korže, Škabar 2020, 100-101).

On oluline finants- ja tegevusriske kiiresti hinnata ja neile kiiresti reageerida. Ettevõtted peavad jälgima märke otseste kulude ja kasumlikkuse kasvust, et vajaduse korral kiiresti alustada läbirääkimisi lepingu muutumisest. Need ettevõtted, kes ei reageeri õigeaegselt või ei suuda kokkuleppeid uuesti läbi rääkida, võivad sattuda silmitsi finantsprobleemidega, millel võivad olla pikaajalised tagajärjed (Zupan Korže, Škabar 2020, 100-101).

Teha kindlaks COVID-19 puhangu mõju eelarvetele ja äriplaanidele. Ettevõtted peaksid finantsilise jätkusuutlikkuse kavad eri stsenaariumide puhul läbi vaatama, et hinnata kriisi mõju finantstulemustele ja selle kestmist. Kui äriplaanid ja eelarvestamise eeldused ei ole kriisi tagajärgede tõttu asjakohased, tuleb need muutustega kohanemiseks läbi vaadata. Ja kui pandeemia mõju ähvardab muutuda laastavaks, tuleks kindlaks määrata miinimum, mis on vajalik operatiivtegevuse toetamiseks seoses personali, tarnijate kaasamise, suutlikkuse paigutamise ja tehnoloogiaga (Zupan Korže, Škabar 2020, 100-101).

Ettevõtted peavad jälgima, milliseid toetusmeetmeid riigi tasandil võetakse, milline neist võib olla ettevõtte spetsiifikast lähtuvalt maksimaalselt kasulik ja millist muud abi nad saavad. Valitsuse tugiprogrammid võivad sektori ja riigiti erineda. On vaja tuvastada ja analüüsida kõiki olemasolevaid võimalusi, et mõista, milline neist on organisatsioonile kõige kasulik (Zupan Korže, Škabar 2020, 100-101).

Pärast võimalike arengutrajektooride kestvuse ja sidusrühmadega vastavusse viimise strateegiate katsetamist on vaja mitte ainult rakendada kohandatud kavasad, vaid ka hoolikalt jälgida olukorra arengut, mis on endiselt ebakindel. Juhtkond peaks õigeaegselt märkama olulisi kõrvalekaldeid kavandatud kavast. Nii saab organisatsioon neile kiiresti reageerida ja vältida täiendavaid negatiivseid tagajärgi.

Kui koroonaviiruse pandeemia viiakse kontrolli alla, on vaja ettevõtte edasitööks säilitamiseks plaane uuesti analüüsida ja kohandada. Samuti on oluline hinnata võetud meetmete tõhusust. Kui tuvastatakse lüngad, on vaja mõista nende võimalikke põhjuseid, mis võivad hõlmata hilinevad sekkumist, kehvast infrastruktuuri, töötajate puudust või keskkonnategureid. Saadud kogemused võivad olla aluseks uutele tööpõhimõtetele ja situatsiooniplaanidele, et aidata parandada ettevõtete vastupanuvõimet tulevaste väljakutsetega silmitsi seistes.,

2. Finantsseisundi analüüs

2.1. Viva Kinnisvara OÜ tutvustus

Viva Kinnisvara OÜ tegutseb alates 2010 aastast. Kuid ettevõtte hakkas aktiivselt töötama alles 2017 aastast. Enne seda ettevõttes praktiliselt ei olnud tehinguid ja maksed. Ettevõtte eesmärk on pakkuda klientidele head peatumiskohta konkurentsivõimelise hinnaga. Ettevõtte missioon on pidevalt uuendada pakutavad hotelli tingimused, parandades meeskonda. Ettevõttes töötab liigikaudu 8 töötajat, sealhulgas administraatorid ja 2 koristajat. Raamtupidamisega tegeleb omanik ise. „, VIVA KINNISVARA OÜ kõrval on täna veel alles ja tegutsevad "Hostelid" turul 63 ettevõtet. Valdonna turu maht kokku on täna 2.6 miljonit eurot, millest VIVA KINNISVARA OÜ osa on kahanenud alla 6.1%.“ (VIVA KINNISVARA OÜ: Sünnilugu, 2021)

Põhitegevus on majutusepakkumine. Ettevõtte koosneb Viva Nord Hotellist, Majaka Hotellist ja Hotellist, mis asub Tanuma 29. Hotellid pakuvad duššiga ja ilma dušita toad. Majades on olemas ühised dušši ruumid ja kööginurgad. Peamised kliendid on turistid erinevatest riikidest, suurem osa Venemaalt. Kuid viimastel ajal Covid-19 piirangute tõttu suurem osa klientidest on töömehed välismaalt, kelle majutuse eest maksavad ettevõtted.

Majaka Hotell avati alles 2019 oktoobri kuus. Ja praktiliselt alati hotell on täis, seal elavad nii eestlased, kes tulid Tallinnasse tööle, kui ka välismaalt töömehed, kelle eest maksavad ettevõtted. Majaka Hotelli toad on alati broneeritud. Väga harva juhtub, et on vabad toad, ja isegi kui see juhtub, siis tulevad broneeringud kas internetist või klientid tulevad õuest. Sellega kaasneb väga hea asukoht kesklinna lähedal, sest klientidel on mugav.

Nord Hostel alguses oli teise ettevõtte all, aga 2017 aastal Viva Kinnisvara ostis selle hotelli ja muutis nime Viva Nord Hotelliks. Hotellil on hea asukoht kesklinna lähedal. Kesklinna saab minna jalutuskäiguga 15 minutiga. Uus omanik tasakesi hakkas remonti tegema, mis kestab tänaseni. Kui võrrelda Nord Hostel ja uus Viva Nord Hostel siis, see koht on palju paremaks läinud. Internetis enam ei ole halbu hindedeid, hosteli ruumid saanud palju ilusamaks ja puhtamaks, ja kõige tähtsam on see, et rohkem ei ole narkomaane ja alkohoolikuid.

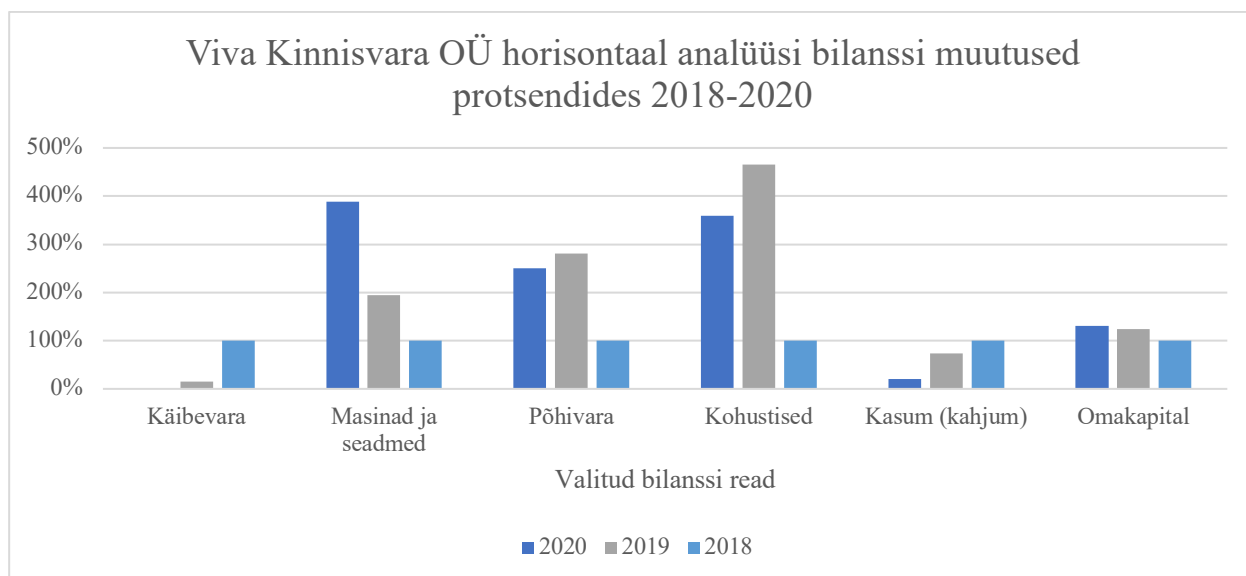
Tanuma 29 hotelli ei saa leida internetis, sest seal elavad ainult töömehed mitu-mitu aastat. Ja kui keegi sõidab ära, siis majaomanik kiiresti leiab uued elanikud. Hotellis on ainult 7 tuba ja suur oma hoov.

Finantsanalüüs põhineb ametlikel raamatupidamisandmetel: bilanss ja kasumiaruanne 2018. ning 2019. ja 2020. aastatel. Bilanss ja kasumiaruanne on lisades 1-2. Autor valis just need aastat, sest 2018 ja 2019 aastatel võib näha ettevõtte finantsseisund enne Covid-19 kriisi. Ja 2020 on see aasta, millal algas kriis.

2.2. Viva Kinnisvara OÜ horisontaalanalüüs

Antud analüüsimeetodit nimetatakse horisontaalseks, sest iga analüüsitud rea asub horisontaaljoonel. Mida rohkem perioodi võrreldakse, seda rohkem veergu tabelis. Horisontaalne analüüs annab võimaluse hinnata, kas tootmisnäitajad on üle eelmise ja eelmise aastaga võrreldes paranenud või halvenenud. Võrdluses ei ole ainult absoluutväärtused (eurodes), vaid ka suhtelises (%). Selles töös autor kasutab suhtelist väärtust. Sest nii on mugavam visuaalselt teha analüüsi.

Lisas 3 on autori poolt koostatud Viva Kinnisvara OÜ bilanssi põhjal tehtud horisontaalanalüüs. Baasaastaks on võetud 2018 aasta, ülejäänud aastate suhtarvud näitavad muutused võrreldes baasaastaga. Kus on miinus märk, siis see tähendab, et näitaja väheneks ja arv pluss märgiga tähendab, et väärtus suureneks. Võtsin analüüsimiseks 2018 ja 2019 aasta, sest see periood oli enne Covid-19 kriisi. Ja 2020 on Covid-19 kriisiaasta.



Joonis 3. Viva Kinnisvara OÜ valitus bilansi rea muutused protsendides horisontaalanalüüsi põhjal 2018-2020a

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 3 toodud andmete alusel

Selleks, et oleks lihtsalt horisontaalanalüüsi aru saada, autor koostas joonis 3. Seal on toodud bilansi valitud read, mis muutusid kõige rohkem võrreldes teiste ridadega. Märkimisväärselt ettevõtete varad suurenesid 2020. aastal võrreldes 2018. aastaga (+107%), kuid võrreldes 2019. aastaga vähenesid ka varad (-28%). Kõige rohkem kasvav põhivara võrreldes 2018. aastaga (+150%) ja kinnisvarainvesteeringud, kuid sellel reas ei saa öelda täpset arvu, sest 2018 ei olnud tehtud kinnisvarainvesteeringud. 2020. aastal vähenesid nõuded võrreldes 2018. aastaga -71% ja võrreldes 2019. aastaga -9%, see tähendab, et klientid on majutuse eest paremini makstud.

Ettevõtte allikate hulgas toimusid 2020. aastal järgmised muutused: ettevõtte osakapital ei ole muutunud; pikaajalisi laene võeti 2018. aastaga võrreldes +289%, kuid vähenesid 2019. aastaga võrreldes -77%; Ettevõtte vähendas lühiajalisi laene kuni 0%; omakapital kasvas 2018. aastaga võrreldes +31% ja suurenes 2019. aastaga võrreldes +7%. Pankade ja teiste võlausaldajate ees võetud kohustuste osakaal suurenes 2018. aastaga võrreldes +260% ja vähenes -97% võrreldes 2019 aastaga.

Bilanssi horisontaalanalüüsi põhjal võib teha järeldus, et 2020. aastal, millal oli koroonaviiruse kriis, oli ettevõttel võrreldes 2019. aastaga suurenenud võlad ja on märgatav, et ettevõtte omandas põhivara. Oli tehtud kinnisvarainvesteeringud, mis tõenäoliselt oli võetud laenudest. 2020. aastal hakkasid kliendid majutuse eest paremini maksma, võib-olla seetõttu, et suurem osa klientidest olid suured ettevõtted, kes maksid korralikult. Selleks, et aru saada kuidas muutus kasum 2020 aastal, oli tehtud horisontaalanalüüs kasumiaruane põhjal.

Tabel 4. Viva Kinnisvara OÜ kasumiaruane horisontaalanalüüs 2018-2020a

Kasumiaruane (skeem 1)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Müügitulu	98%	115%	100%
Muud äritulud	24908%	3%	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-203%	-99%	-100%
Mitmesugused tegevuskulud	-107%	-184%	-100%
Tööjõukulud			
Palgakulu	-121%	-151%	-100%

Sotsiaalmaksud	-121%	-155%	-100%
Kokku tööjõukulud	-121%	-152%	-100%
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1331%	-696%	
Kokku ärikasum (-kahjum)	42%	81%	100%
Intressikulud	-164%	-125%	-100%
Muud finantstulud ja -kulud		0,13%	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21%	73%	100%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21%	73%	100%

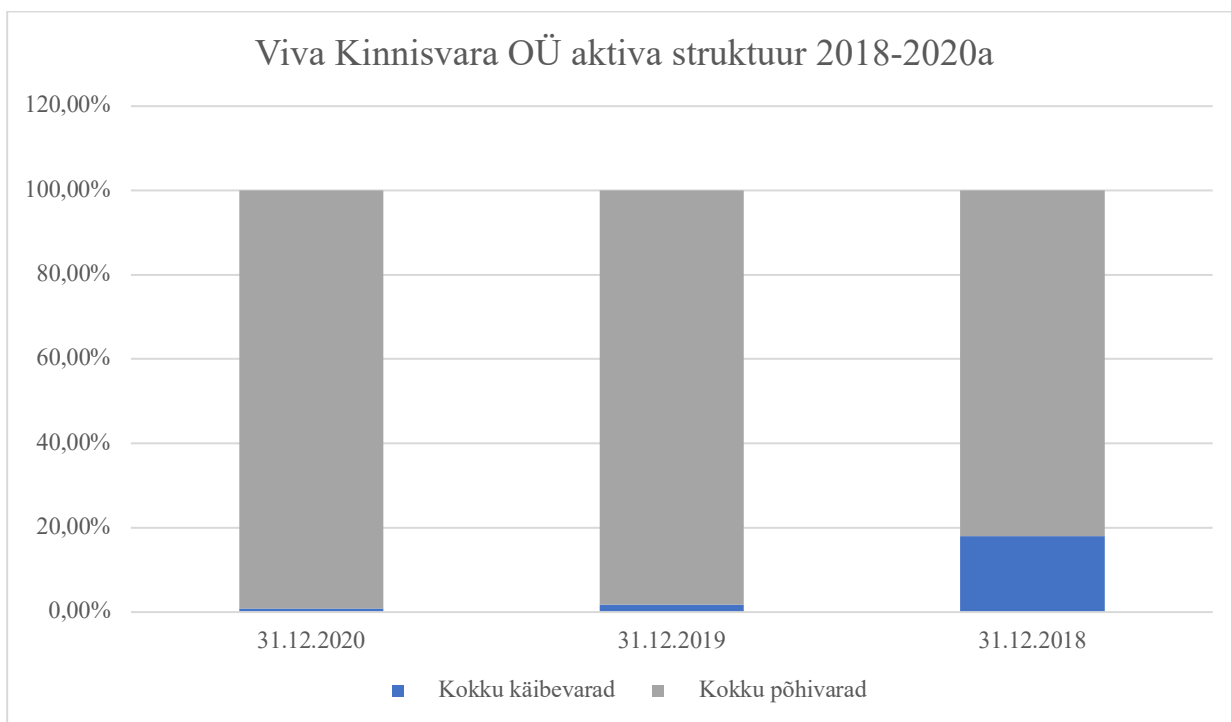
Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 2 toodud andmete alusel

Tabelis 4 nagu oli tehtud varem, baasaastaks on võetud 2018 aasta. Miinus märgiga on märgatavad kulud, pluss märgiga on märgatavad tulud. On näha, et võrreldes 2019 aastaga müügitulu vähenes -17% võrra, kuid määratavalt kasvas äritulu. Kasum on väga vähenenud -52% võrra võrreldes 2019 aastaga. Võib määrata, et kasvasid intressikulud, mis loogiliselt tulenevad võetud laenudest. Ettevõtte kasvab ja kasvavad ka erinevad kulud, kuid ikka müügitulu on vähenenud, sellega vähenes puhaskasum -52% võrra (võrreldes 2019 aastaga).

2.3. Viva Kinnisvara OÜ vertikaalanalüüs

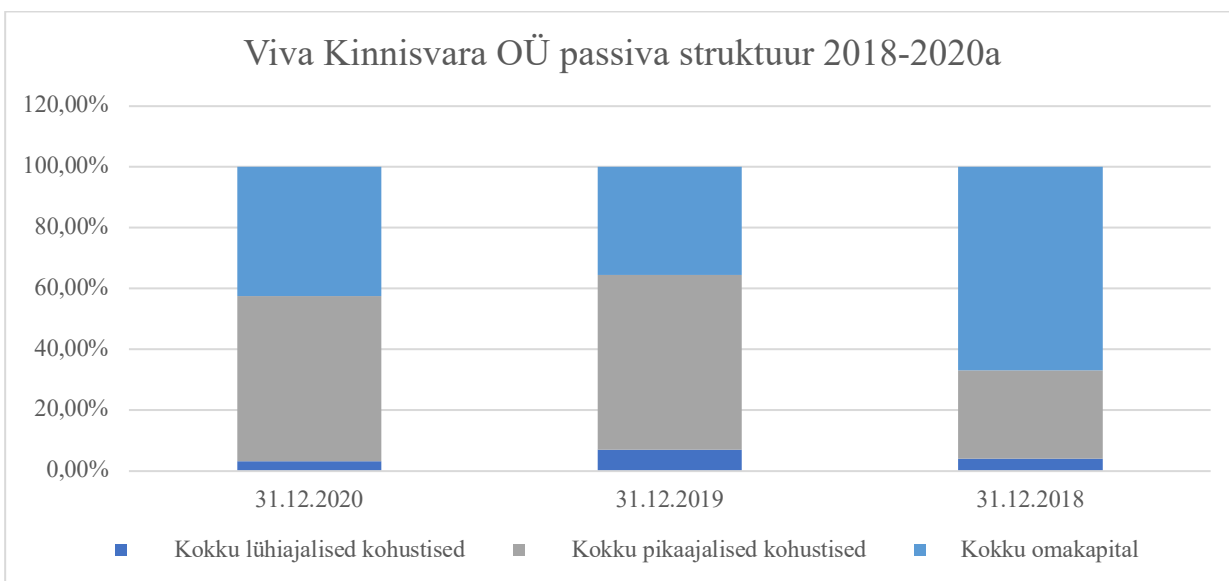
Selleks, et oleks mugavam analüüsi lugeda, Autor valis bilanssi suured grupid lisas 4 toodud andmete alusel. Joonises 4 on toodud põhivara ja käibevara osakaalud.

Ettevõtte põhivara näitab kasvu kogu perioodi 2018–2020 jooksul (joonis 4). Käibevara väheneb kogu vaadatud perioodi jooksul. See suundumus on negatiivne ja viitab ettevõtte majandustegevuse vähenemisele. Käibevarade struktuuris suurem osa on nõuded ja ettemaksud 0,84% - 5,98%, samas kui likviidse varade osakaal struktuuris (raha) kogu uuringu jooksul ei ületa viit protsenti 0,01%-0,84%. Varude ja rahaliste vahendite suurenemist ei toimu. See räägib rahaliste vahendite ratsionaalsest kasutamisest: laod ei ole ülejutatud, raha ei ole kontodel "külmutatud". Analüüsitava perioodi lõpus iseloomustas aktiiva struktuur suhteliselt väike käibevara osakaalu. Põhivara suurenes kogu perioodi jooksul kinnisvarainvesteeringute abil (94,35%-93,79%).



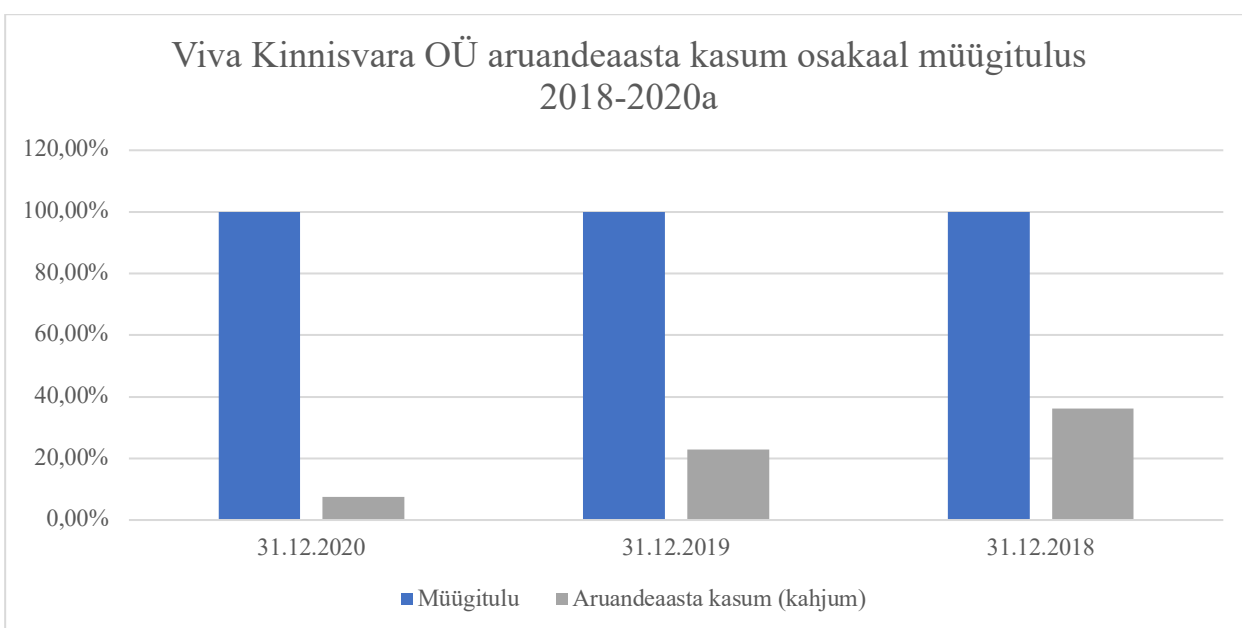
Joonis 4. Viva Kinnisvara OÜ aktiva struktuur protsendides vertikaalnalüüsi põhjal 2018-2020a
Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

Joonises 5 on näha, et omakapitali osakaal suurenes võrreldes 2019. aastaga, kuid vähenes võrreldes 2018. aastaga. Selle põhjuseks oli pikaajaliste võlgade, näiteks laenude, tugev kasv. Kuid lühiajaliste kohustuste suurus on märkimisväärselt vähenenud (peamiselt tarnijate ja töötajate võlaartiklite tõttu). Omakapitali osakaalu suurenemine bilansis näitab aga finantsstabiilsuse kasvu ja organisatsiooni sõltumatust laenatud vahenditest (39% aastal 2020). Üldiselt sellise olukorda võib nimetada positiivseks: ettevõtte finantsstabiilsus ja sõltumatus kasvavad, tehingute laiendamiseks ja kasumi maksimeerimiseks on kaasatud pikaajaliste laenatud vahendid. Kuid negatiivseks aspektiks võib olla see, et ettevõttes pikaajaliste kohustuste osakaal on suurem kui 50% struktuurist (täpsemalt 54,48% aastal 2020). See võib viia äriühingu maksejõuetuseni. Konkreetseid järeldusi saab teha, tehes kõik ülejäänud analüüsid, seejärel on võimalik näha tervikpilti ettevõtte finantsseisundist.



Joonis 5. Viva Kinnisvara OÜ passiva struktuur protsendides vertikaalanalüüsi põhjal 2018-2020a
Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

Kasumiaruanne vertikaalanalüüsis kõige olulisem näide on puhaskasumi osakaal müügitulus, kui kõik kulud on väljaarvatud. Joonises 6 võib näha, et puhaskasum järk-järgult väheneb, kuid see võib olla sellest, et ettevõtte võttis palju laenu, selleks et teha ruumide remonti. Sellest tuleneb ka ehitus materjalide kulu. Kuid on vaja võtta arvesse, et nagu on teada COVID-19 tõttu Viva Kinnisvara OÜ müügitulu vähenes, kuid kulud jäid samal tasemele. See on ka põhjus miks kasum vähenes.



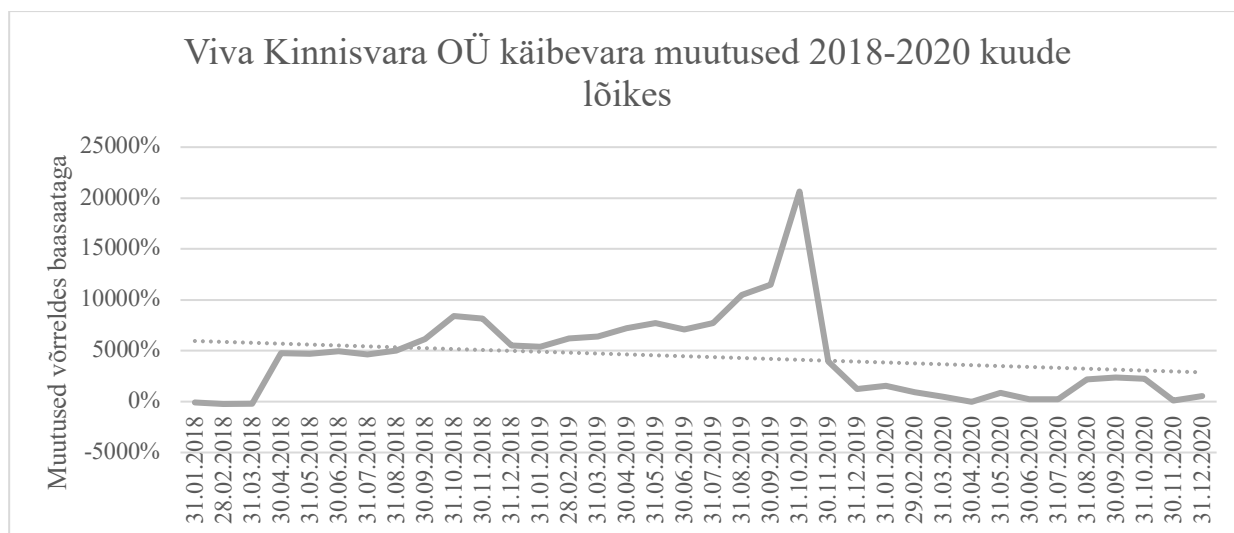
Joonis 6. Viva Kinnisvara OÜ aruandeaasta kasum (kahjum) osakaal müügitulus 2018-2020a
Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 5 toodud andmete alusel

2.4. Viva Kinnisvara OÜ trendianalüüs

Trendianalüüs on tulevikku suunatud horisontaalse tüüpi analüüs. Lisaks kasutatakse trendianalüüsi meetodeid teenuste ja kaupade nõudluse määramiseks, nende vajaduste hindamiseks ja turundussüsteemi prognoosimiseks. Trendiks tavaliselt nimetatakse joon graafikul mis tahes suunas. Peamised ülesanded on määrata täpset joont tuleviku suunas. Teiseks, teha kindlaks selle trendi jõud.

Selleks, et teha analüüsi täpsemalt, Autor võttis andmed 2018-2020 aasta eest kuude lõikes. Ja selleks, et paremini aru saada Autor jagas bilansi aktivaks ja passivaks, ja pärast valis read, kus andmeid muutusid kõige rohkem. Baasarvuks on võetud 31.01.2018 kuupäev, teised väärtused näitavad, kuidas muutus näitaja võrreldes baasarvuga.

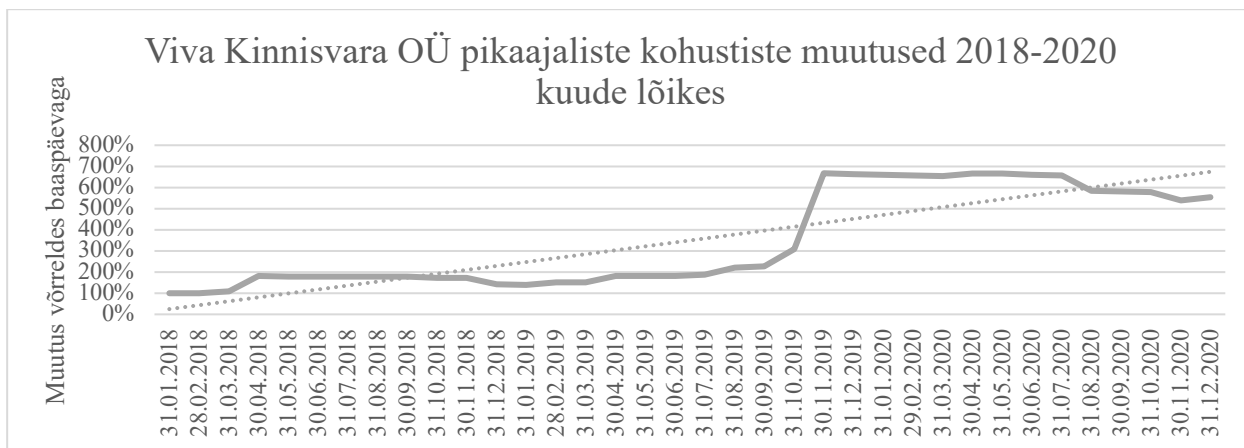
Joonise 7 kohta võiks öelda, et siin on märkav tasakesi langev trend. Autori hinnangul ettevõtte jaoks see ei ole hea, sest põhimõtteliselt kõik need asjad võiksid viia pankrootsuseni. Graafikut vaadates on näha, et käibevarad tasakesi kasvasid enne koroonakriisi, vaid kohe piirangute sisseviimiste pärast on näha langesust. Võimalik teha järeldust, et kui viidi sisse piiranguid, siis reisijate puuduse pärast hakkas ettevõtte käibe langema kuid see (ettevõtte) on tulevatest inimestest sõltuv.



Joonis 7. Trendianalüüs Viva Kinnisvara OÜ käibevara muutused 2018-2020a kuude lõikes
Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 3 toodud andmete alusel

Joonis 8 iseloomustab pikaajalist laenu tekkimist ettevõtetel. Enne septembri kuu aastal 2019 krediidi ajaloos ei olnud suuri muutusi, kuid aga uue hotelli ostmisega (see on nähtav oktoobri ja

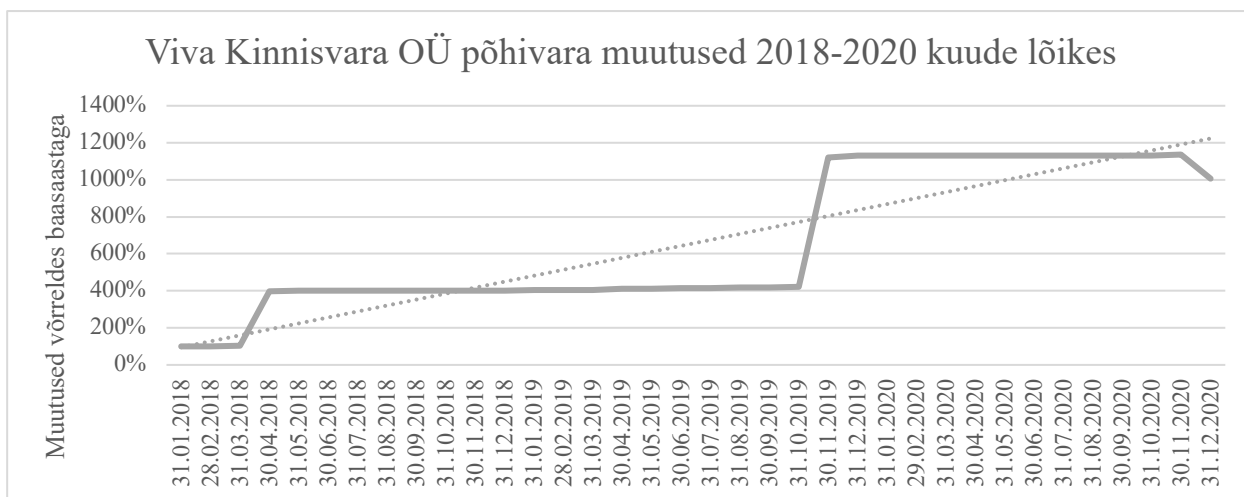
novembri kuudel aastal 2019) joon kasvas, kuna uue hotelli puhul oli vaja teha remonti, osta uut mööblit jne. Ühelt poolt see on hea, et ettevõtte areneb ja ilmuvad uued majutuskohad, mis viib lisa tulu saamisele. Kasvava trendi alusel on näha, et tekivad uued kohustused, kuid aga viimaste kuude jooksul on näha seda langust - järelikult on võimalik teha kokkuvõtte, et ettevõtja täidab oma kohustusi ja võimalik ka prognoosida, et ettevõttes lähiajal ei ilmu uut pikaajalist kohustust.



Joonis 8. Trendianalüüs Viva Kinnisvara OÜ pikaajaliste kohustiste muutused 2018-2020a kuude lõikes

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 3 toodud andmete alusel

Joonise 9 alusel on võimalik teha järeldust, et siin on kasvav trend mis on tingitud uue hotelli ostmisega (oktoober ja november aastal 2019): tekkinud uued majutuskohad, mis on vajalik ettevõtte teenuste pakkumiseks/teostamiseks. See on ettevõttele väga hea samm enda arenemisel. Võiks teha ka prognoosi, et kui hakkavad ilmuma ka teised põhivarad siis ettevõtte väärtus suureneb ka. Võib näha seos põhivara ja pikaajaliste kohustistega, mõlemad suurenevad ühel ajal, järelikult ettevõtte võtab laenu põhivara ostmiseks.



Joonis 9. Trendianalüüs Viva Kinnisvara OÜ põhivara muutused 2018-2020a kuude lõikes
Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

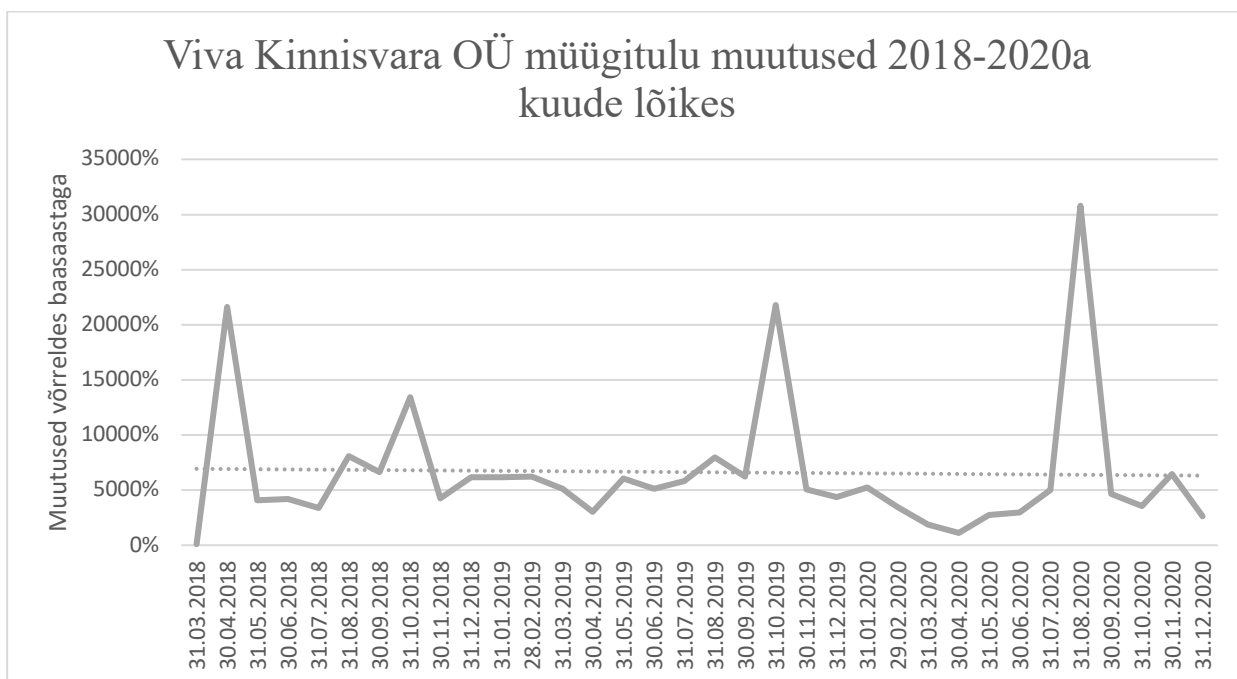
Joonises 10 võib näha ettevõtte lühiajalised võlad, mis reeglina tuleb tagasi maksta ühe aasta jooksul alates ettevõtte loomise kuupäevast. Siia kuulub panga lühiajalised laenud (kuni üks aasta), dividendide maksmine asutajatele, tarnijatele võlgnevusi, makse võlad, palkade võlad jne. Joonisel võib märkida, et 2019 aasta lõpus ettevõttel olid lühiajalised võlad, see võiks tuleneda sellest, et ettevõtte võttis laenu uue hotelli avamiseks, kuid ei ole arvestanud sellega, et ei suuda maksta jooksvate tööde eest. Selline olukord näitab, et ettevõtte tegeles aktiivselt väliste rahastamisallikatega jooksvatöö tegemiseks. Kogutud vahendeid kasutati pikaajaliste nõuete rahastamiseks ja investeeriti põhivarasse. Kuid selline varade ja kohustuste struktuur tähendab, et ettevõtte võttis rahalised vahendid ehituse teostamiseks, antud juhul see võiks olla ruumide ja hoonete uuendamine. Kuid 2020 aasta lõpus, ettevõtte sai hakkama oma lühiajaliste võlgadega.



Joonis 10. Trendianalüüs Viva Kinnisvara OÜ lühiajaliste kohustuste muutused 2018-2020a kuude lõikes

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

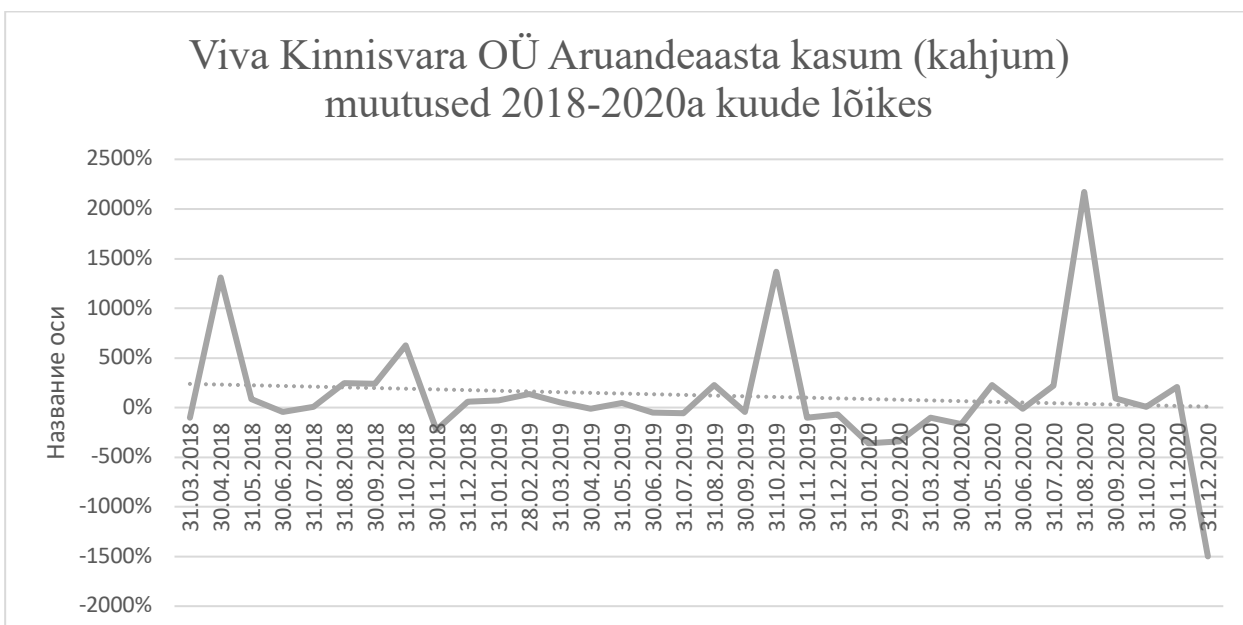
Joonise 11 peal on märgatav, et müügitulu sõltub sesoonsusest. Mõnedel kuudel ettevõtte saab rohkem kasumit, mõnedel vaid vähem. Kui trend ei liigu siis see tähendab, et ettevõtte tulu on stabiilne. Kui võtta arvesse, et ettevõtte võtab uusi laene ja müügitulu ei kasva, ja kui niimoodi jääb edaspidi, siis ühel momendil ettevõtte ei suuda maksta ja läheb pankrotti. On märkav ka see, et tulusus langes kui Covid-19 viiruse leviku tõkestamise piiranguid olid sisse viidud.



Joonis 11. Trendianalüüs Viva Kinnisvara OÜ lühiajaliste kohustuste muutused 2018-2020a kuude lõikes

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

Vaatlusalusel perioodil on märgatav puhaskasumi hooajalisus (joonis 12), mis on loogiline, sest hotelliäris on see alati nii olnud. Puhaskasumi vähenemist 2020. aastal tuleks pidada negatiivseks suundumuseks. Just sel hetkel hakkas maailm piiranguid kehtestama. 2020. aasta suvel Eesti avas oma piirid, ja võib kohe näha isegi kasumi kasvu, isegi rohkem kui 2018. aastal. See selgitab, asjaolu, et suveperioodil on ehitusehooaeg. Ja kuna viimastel aastatel olid peamised kliendid just ehitustevõtted, siis vastavalt nende tööobjektide suurenemisele, vastavalt vajavad rohkem ehitajaid ja elukohti neile. Samuti on see kasumi kasv tingitud asjaolust, et kuna paljud riigid on oma piirid sulgenud, on siseturismi osakaal suurenenud. Alates 2020. aasta detsembrist hakkas COVID-19 haiguse protsent kasvama, ja seetõttu inimesed lõpetasid reisima. Samuti detsembri kuus on külm ja paljusid ehitustöid ei saa teha. Vastavalt sellele vähenes klientide arv, seetõttu vähenes ka müügitulu, ja kuna kulud jäid samale tasemele, märgatavalt vähenes aasta lõpus puhaskasum.



Joonis 12. Trendianalüüs Viva Kinnisvara OÜ aruandeaasta kasum (kahjum) 2018-2020a kuude lõikes

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

2.5. Viva Kinnisvara OÜ suhtarvude analüüs

Tabel 5. Viva Kinnisvara OÜ suhtarvude analüüs 2018-2020a

Suhtarvud	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Koguvara käibekordaja	0,62	0,30	0,29
Koguvarede käibevälde (päevad)	590	1200	1245
Debitoorse võla välde (päevad)	10	5	8
Ettevõtte puhaskäibe kapital (EUR)	84 236,72	-76 916,74	-29 267,92
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	4,28	0,25	0,27
Likviidsusekordaja	1,40	0,11	0,22
Rahakordaja	0,20	0,01	0,00
Intresside kattekordaja	6,63	4,28	1,71
Võlakordaja (D/A)	0,33	0,65	0,58
Käibe puhasrentaablus (%)	36%	23%	8%
ROA (%)	22%	7%	2%
ROE (%)	33%	20%	5%

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisas 1-2 toodud andmete alusel

Tabeli 5 on toodud suhtarvude väärtused erinevatel aastatel, mis on arvatud punktis 1.2.5. toodud valemite abil. Koguvara käibekordaja langes. Autori arvates kogu vaadatud perioodi jooksul on märkav, et aastas 2018 koguvara käibekordaja näitaja oli kahekordselt suurem võrreldes 2020 aastatega – see võiks olla põhjustatud müügitulu langemisega (Covid-19 piirangute pärast). Kuna müügitulu arv mängib suurt rolli koguvara käibekordaja – siis tekkinud näitaja kirjeldab, et kolme aasta perioodi jooksul efektiivsus on peaaegu nulli lähedal, seega tuleb järeldus, et ettevõttel esineb eba efektiivne varade kasutamine.

Koguvarede käibevalde väärt on suht suur. See tähendab, et näiteks 2020 aastal ettevõtte realiseerib oma varad 1245 päeva jooksul ehk pea 4 aastat. Autori arvates see on ebareaalne, kuna vaadatud ettevõtte ei tegele varude müümisega, seega antud kordajat ei pea arvele võtta.

Debitoorse võla valde näitaja kirjeldab seda, et mida väiksem see arv (päevades) seda parem on selline asi ettevõttele. Sellega saab teha järeldust, et kuna aastal 2018 ei olnud koroonaviirust ja reisijate/elanike arv oli suur – see võiks viia väikeste võlgnevuste tekkitamisele, kuid viimastel aastatel langes klientide arv, seetõttu vähenes ka võlgnike arv, kuna 2020 peamised kliendid olid ettevõtted, kes maksid õigeaegselt.

Puhaskäibe kapitali kohta on võimalik teha järeldust, et aastal 2018 on ettevõtte suutlik maksma oma lühiajalisi kohustusi, kuid teiste aastate kohta on võimalik märkida suurt langust, mis on ilmunud Covid-19 piirangute pärast: turistide/reisijate arv vähenes, mis viis ka ettevõtte tulu langemisele, kuid aga kohustused on jäänud.

Vaadates tabeli järgset tulemusi lühiajaliste võlgnevuste kattekordajate kohta, on võimalik märkida, et aastal 2018 ettevõtte tulemus oli rohkem, kui 4 - mis põhimõtteliselt tähendab, et firmas esineb ebaefektiivne käibevarade juhtimine. Kuid, aga vaadata teisi aastaid, märgatav, et tulemus langes alla 1,1, mis on tunnustatud kriteeriumite hulgas näitab nõrkust. mis tähendab seda, et ettevõttel esinevad raskused lühiajaliste võlgnevuste katmisega.

Analüüsitud perioodi likviidsusekordaja väärtus oli nullilähedal. Selline koefitsiendi väärtus näitab, et ettevõtte ei suuda lühiajalised kohustusi õigeaegselt tagasi maksta likviidsuse varade abil, mis on tekitanud pideva vajaduse võtta välisallikate investeerimist.

Rahakordaja näitaja iseloomustab palju on protsendiline suhe oleva raha ja lühiajaliste kohustuste vahel, kust on võimalik teha järeldust, kui palju saab ettevõtte teha oma kohustuste täitmisteks. Tabelist on näha, et viimase aastale on see arv langenud, kuna tulu on vähenenud

Intresside kattekordaja puhul on võimalik näha, kas on ettevõtte maksevõimeline. Kui vaadata tabelit, on näha, et: aasta 2018 viis endaga suht hea maksevõimalust, kuivõrd jäänud aastate hulgas see langes. Järelikult, on ettevõttes langenud maksevõimelisus ka, millest kaasneb see, et kuna kriteeriumite järgne tulemus viimasel aastal vähem, kui 2,5 siis tuleb märkida, et ettevõttel võivad tulla maksmisega probleeme.

Võlakordaja väärtus on suhteliselt suur, kuna ettevõtte suuremal osal kasutab võõrkapitali. Üldiselt mida vähem on väärtus seda parem, praegusel olukorral 2020 aasta ettevõtte võõrkapital moodustab 58% kogukapitalist. Seda väärtust võib väheneda alla 50%, vastasel juhul ettevõtte võib jääda makseraskustesse.

Uuritava perioodi jooksul käibe puhasrentaabluse näitajaid on tugevasti muutunud. Uurides lähemalt on võimalik märgata langevat trendi: puhasrentaabluse langus 36st protsendist 8ni perioodil aastast 2018 kuni 2020. Sellist langust võiks pidada negatiivseks faktoriks.

Kasumlikkuse ja rentaabluse andmed näitavad, et vaatlusaluse perioodi tulemused on madalad. Seega oli ettevõtte üldine efektiivsus, mida iseloomustab ROE suhtarv, et kasumlikkuse tase vaadatud perioodil ei tõusnud üle 33% taseme ja perioodi lõpus 5%. Aastal 2020 oligi ROE 5%, mis näitab 5 senti puhaskasumi saamise igast lihtaktsionäridelt saadud eurost. Võib öelda, et see on suht väike tulemus. ROA perioodi lõpus on 2%, mis tähendab et iga koguvaradesse investeeritud euro teenib 2 senti puhaskasumit. Samuti suhteliselt halb rentaablus.

Suhtarvude analüüs on näidanud, et ettevõtte kasutab reserve ja kulude rahastamiseks ainult laenatud vahendeid ning ei ole kogu analüüsiperioodi jooksul rahaliselt jätkusuutlik. Ettevõtte finantsseisund on kriitiliselt ebakindel seisukorras.

Sellest tulenevalt võib järeldada, et ettevõtte finantsolukord kogu analüüsiperioodi jooksul ei ole jätkusuutlik, kuna puuduvad piisavad omavahendite allikad ja sel eesmärgil on võetud uued kohustused - lühiajalised laenud võlgnevuste kujul ja pikaajaliste laenude kujul. Likviidsete varade puudumise tõttu oli äriühingu käibekapitali struktuur siiski samuti mitterahuldav.

2.6. Viva Kinnisvara OÜ võrdlev analüüs

Tabel 6. Viva Kinnisvara OÜ suhtarvud 2018-2020a ja statistikaameti lehel majutus ettevõtete keskmised suhtarvud

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	Statistikaamet
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	4,28	0,25	0,27	1,11
Rahakordaja	0,20	0,01	0,00	14,44
Intresside kattekordaja	6,63	4,28	1,71	10,87
Võlakordaja (D/A)	0,33	0,65	0,58	0,26
Käibe puhasrentaablus (%)	36%	23%	8%	1,27%
ROA (%)	22%	7%	2%	2,62%
ROE (%)	33%	20%	5%	9,23%

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud tabelis 5 ja lisas 6 toodud andmete alusel

Tabelis 6 on kirjeldatud valitud ettevõtte andmeid ja statistikaametist on võetud keskmine arv samas sektoris (majutusettevõtted). Tabeli järgi saab teha järeldusi, et osa andmeid on peaaegu samal tasemel, kuid mõne osa nendest eraldub palju kordselt. Lähedalt vaadates neid andmeid on märgatav, et võlgnevuse kattekordaja meie valitud ettevõttel võrreldes keskmise arvuga eraldub peaaegu viie kordselt: valitud firmas on see näitaja ~0,25 (mis kuulub üldtunnustatud kriteeriumisse nagu “nõrk”), kuid aga sama sektoris statistikaameti järgi see arv on 1,1 (mis kuulub juba “rahuldav” astme alla); seega võiks öelda, et valitud ettevõtte on ülekoormatud sellega, et võtab palju lühiajalist kohustusi, kuid aga tekkinud olukorras (COVID-19 piirangute pärast) ei suuda ettevõtte tulu katta neid täielikult. Kõige märkav erinevus meil tekib rahakordjaga, kus on näha, et keskmine arv statistikaameti järgi on 14,44 kuid, aga valitud ettevõttel see on peagi nullilähedal: sellest võiks teha järeldust, et firmas esineb palju kohustusi, mida on vaja maksta, kuid aga selle tulu ei võimalda seda (selline olukord hoopis tekkinud sellepärast, et ettevõtja on ostnud uut hotelli ja võttis arvelduskrediidi selle renoveerimiseks, et teenust pakkuda; kuid aga vähendatud tulu pärast seda jätkub ainult selleks et katta kohustusi ja midagi ei jää üle). Paistab ka erinevus valitud ettevõtte viimaste aastate intressi kattekordjaga ja terve majutussektori andmega vahel: viimasel aastal erinevus on üheksa korrane. Kuna selline parameeter kirjeldab maksevõimelisust ja kui madalam see arv on, seda maksevõimetusem on ettevõtte - valitud firma kohta võimalik märkida, et tema on maksevõimetu võrreldes toodud keskmisega, kus see parameeter on rohkem kui 10. See võiks juhtuda, kuna valitud ettevõttel on võetud palju täiendavaid kohustusi, seega väiksem on kreditoorite usaldusväärsus ja firmal (võrreldes keskmise

tulemusega) võiksid tekkida raskused täiendava finantsi saamisel. Kuid aga praeguses olukorras selline võimalus võiks olla hea lahendus.

3. JÄRELDUSED NING ETTEPANEKUD

3.1. Järeldused

Ettevõtte finantsseisundi analüüs võimaldab leida finantsseisundis tekkivaid probleeme ja raskusi. Võib välja tuua järgmised punktid:

1. Raha puudus ja madal maksevõime tähendab, et ettevõttel ei ole piisavalt vahendeid oma kohustuste õigeaegseks tagasimaksmiseks. Madala maksevõime näitajad on kehvad likviidsusnäitajad, tähtaja ületanud võlad ja võlad töötajatele.
2. Madal kasumlikkus tähendab, et omanik saab sissetulekut, mis ei vasta nende investeeringutele, mis võib olla tingitud organisatsiooni juhtimise halvast juhtimisest.
3. Madal finantsstabiilsus tähendab äriühingu suurt sõltuvust laenudest ja võlausaldajatest, mis omakorda tähendab iseseisvuse kaotamise võimalust.
4. Likviidsuse suhtarv on alla normaalväärtusest;

Võib märkida kaks kõige suuremad probleemi, mis said teada finantsanalüüsi abil:

1. Madal müügitulu ja suured kohustused (pikaajalised laenud);
2. Irratsionaalne tuludejuhtimine (irratsionaalne finantsjuhtimine).

Ettevõtte võimalik võime säilitada vajalik finantsseisund sõltub finantstulemuste suuruselt ja osakaalust (võõrkapital ja omakapital). Ettevõtte kasumi mahu määrab kaupade müügimaht (antud juhul teenusemüük), kulude tase ja muudest tegevustest saadav tulu.

Erilist tähelepanu vajab ettevõtte kuluanalüüs. Ehitusmaterjalide ja -teenuste kõrged hinnad on kõrgete kulude üks võimalikke põhjuseid. Selles on kulude vähendamine võimalik ainult alternatiivsete võimaluste otsimise kaudu. Kõrgete kulude põhjuseks võivad olla mitte ainult eespool loetletud kirjed, vaid ka ettevõtte ise. Eelkõige suured kulud võivad esineda elektri-, kütte- ja veetarbimise kulude kontrolli puudumise tõttu. Näiteks väikeettevõtete puhul võivad telefoniarved jne olla märkimisväärsed kulud, ja sel juhul on kulude vähendamine võimalik selle kontrolli rakendamisega.

Finantsseisundi analüüsi põhjal on võimalik kindlaks teha kolm peamist komponenti, mis on seotud ettevõtte tulemuslikkuse juhtimisega: käibevara juhtimine, investeerimispoliitika juhtimine ja rahastamisallikate juhtimine.

Investeerimispoliitika. Ettevõtte võib teha kapitaliinvesteeringuid ehitise ja ruumide renoveerimine, töömasinate ostmise, teiste hoonete omandamine, mis omakorda suurendavad ettevõtte finantsvõimalused. Sellised investeeringud võivad olla üks organisatsiooni finantsseisundi halvenemise põhjuseid, kuna suurenevad pikaajalised kohustised ning vähenevad omafinantseeringu võimalused.

Rahastamisallikate struktuuri haldamine on kõige olulisem tegur, mis määrab ettevõtte finantsseisundi, on oma- ja võõrkapitali osakaal. Liigne laenamine võib suurendada ettevõtte kulusid, vähendades finantstegevuse efektiivsuse. Kuid need ettevõtted, mis keskenduvad ainult oma allikatele, piiravad äritegevust, vähendavad konkurentsivõimet ja selliste organisatsioonide kasumlikkus on üldiselt madal. Oluline hinnata, kuhu omakapital ja võõrkapital investeeritakse - põhivarasse või käibekapitali. Omakapital, pankade lühiajalised laenud, võlad on organisatsiooni käibevara moodustamise peamised allikad.

Ettevõtte finantsseisundi paranemise oluline osa on määrata kindlaks finantstulemuste languse põhjused, mis ei ole alati tingitud finantsanalüüsi enda kvaliteedist. On vaja selgitada ja mõista selle finantsseisundi kujunemise põhjuseid: ettevõtte sisemisi tegureid või keskkonnategureid.

3.2. Ettepanekud tulevikuks

Tuleks võtta meetmeid peamiste finantsnäitajate parandamiseks.

Nõuete, raha ja võlgnevuste juhtimiseks on vaja vaadata hilinenud maksmise trahvide süsteemi. See parandab ettevõtte likviidsust, tagab suurema maksevõime, parandab maksedistsipliini, tugevdab finantsseisundit ja tagab finantsstabiilsuse tulevikus. Finantsanalüüsi põhjal antud andmeid olid rahuldatavad, kuid võib seda parandada.

Vaadata sooduskaartide kasutuselevõtt või püsiklientide soodustused. Allahindlus on kasumlik ja huvitav mõlemale poolele: nii ettevõttele kui ka kliendile. Saades teenuselt allahindlust, tarbijad soovivad hotelli oma sõpradele ja tuttavatele. Nagu on teada, toimib inimeselt inimesele

edastatav teave efektiivsemalt kui mis tahes muud tüüpi reklaam. Sooduskaardiga klient muutub automaatselt „reklaamikandjaks“. See meetod annab võimalust leida uusi kliente ja suurenda müügitulu.

Faktooringu kui rahastamisvahendi ja keerukate finantsteenuste kasutamise juurutamine. Faktooring võimaldab anda ettevõttele nõuete õigeaegse tagasimaksmise, maksete hilinemisest tingitud kahjumi vähendamise, kahtlaste võlgade ilmnemise vältimise, kapitalikäibe kiirenemise ja ettevõtte likviidsuse suurenemisele, samuti nõuete juhtimiseks.

Tasub välja tulla millegi unikaalsega: näiteks sauna või mullivanniga toad. See meelitab ligi uusi kliente ja rohkem müügitulu.

Samuti tasub kontrollida kulusid. Näiteks vahetada kõik töömasinad ja seadmed, mis vajavad odavat hooldust. See loob ettevõtte reservi ja tekitab ettevõtte sõltumatuse.

KOKKUVÕTE

Töö põhiliseks ideeks oli uurida finantsseisundi Eesti hotellide ettevõttes seoses Covid-19 pandeemiaga ja olukorra parendamise soovitusel. Töö eesmärgiks oli teha kindlaks peamised ettevõtte finantsprobleemid ja anda soovitusi ettevõtte finantsseisundi parandamiseks Covid-19 tingimustes. Autor välja töötas soovitusel finantsseisundi parandamiseks. On analüüsitud ettevõtte finantsseisund, on tuvastatud probleeme ettevõtte tegevuses, on välja töötatud meetmed ettevõtte finantsseisundi parandamiseks.

Töö kirjeldab ettevõtte Viva Kinnisvara OÜ finantsseisundi kasutades erinevaid analüüse: horisontaalne- ja vertikaalneanalüüsid, trendianalüüs, võrdlev analüüs (majutus sektori keskmised suhtarvud) ja suhtarvude analüüs. Vajalik ka märkida, et analüüsiks Autor valis 2018-2020 aastat, mis andis võimalust andmete võrdlemiseks enne ja Covid-19 ajal. Töö eesmärk oli saavutanud ja toodud näitajad kinnitasid analüüsi. Tulemuste järgi saab teha järeldus, et Covid-19 mõjutas ettevõtte finantsseisundile - märgatav ettevõtte kahjum.

Eesti Vabariik pakus erinevaid võimalusi probleemidega ja raskustega kokku puutunud ettevõtetele: peamiseks on töötasu hüvitised ja eelarve kinnitus, mis oli abiks suunatud konkreetsetele majandus sektoritele. Turismisektorile, kuhu kulub ka majutus ettevõtjad, oli väljastatud 25 miljonit eurot, mis oli järjestatud põhinedes ettevõtte suurusest, tema valdkonnast, töötajate arvust jne.

Kui vaadata silmapaistvad näitajad, siis võib esile tõsta näiteks - lühiajalise võlgnevuse kattekordajat, mille puhul tuleb arvesse võtta, et keskmine näitaja on 1,1 mis on rahuldav näide valitud majandus sektoris, kuid aga ettevõtte näitab tulemust 0,27 viimasel aastal. Järelikult see on põhjustatud sellega, et ettevõttel esineb palju lühiajalisi võlgnevusi, mida, kahjuks, ei saa kokku käibevaraga katta covid-19 sisse viidud piirangute pärast. Samamoodi see number (0,27) iseloomustab et ettevõtte ei ole likviidne.

Intresside kattekordaja kohta on võimalik teha kokkuvõtet, et valitud ettevõtte näitel võrreldes keskmise tulemusega tuleb suur erinevus. Kuna keskmine arv on üle 10 (mis on hea, kuid see peaks olema rohkem, kui 2,5) ja valitud ettevõtte tulemus on 1,71 - näitab see, et kui tekib vajadus lisafinantseerimises siis võib tulla raskused selle saamisega, kuna tulemus on madal. Praeguses

olukorras (Covid-19 piiranguid) lisafinantside taotlemise võimalusel võiks mängida suurt rolli ettevõtte jätkusuutlikuses.

Kui vaadata võõrkapital, siis struktuuris osakaal ületab 50%, mis omakorda on liiga suur. Võlakordaja väärtus on ka suhteliselt suur, kuna ettevõtte suuremal osas kasutab võõrkapitali. Üldisel mida vähem on väärtus seda parem, praegusel olukorral 2020 aasta ettevõtte võõrkapital moodustab 58% kogukapitalist. Seda väärtust võib väheneda alla 50%, vastaseljuhul ettevõtte võib jääda makseraskustesse.

Analüüsi abil sai teada, et Viva Kinnisvara OÜ aasta lõppus (31.12.2020) peamiseks probleemiks oli ettevõtte jätkusuutlikus ja maksekohustuste täitmine (kas täielik või osaline). Valitud ettevõtte näitel on võimalik teha kokkuvõtet. Finantsseisund on halvenenud võrreldes aastaga 2018, kuna 2018 aastal ei olnud pandeemia probleemi, mis, aga, tõi suurt mõju lõpliku müügitulule viimase aasta jooksul. Piirangute pärast ei saanud inimesed reisida, seega langes ka ettevõtte tulu, kuna see on tulenevate inimeste sõltuv. Saamamoodi langes ka sissereiside arv. Detailsemalt uuringul võiks märgata, et suurem osa parameetri on langenud.

Analüüsitud andmete põhjal on võimalik teha ettepanekku ettevõttele, et kuna ettevõttes esineb puhaskasumi langus, siis on vaja ümbervaadata oma kulusi ja tulusi, kuid selleks et taastada finantsseisukora on vaja teha parandusi ettevõtte juhtimises. Seega on vaja samamoodi passiva struktuuri optimeeruda, mõistlik on väheneda pikaajalise kohustused.

Teema edasiarenduseks võib pakkuda edasist prognoosi ettevõttele konkreetse arvudega, mille peale tuleb rohkem tähelepanu juhtida ja kindlate eesmärgitega, kust ettevõtte võib teada, millisel suunal peab ta liikuma.

Üldkokkuvõttes on käesoleva bakalaureusetöö eesmärgid Autori arvates täidetud. On läbi viidud korralik finantsanalüüs, on leitud Viva Kinnisvara OÜ finantsseisundi parandamise võimalused.

SUMMARY

THE POSSIBILITIES FOR IMPROVING THE FINANCIAL STATE OF ESTONIAN HOTELS DURING COVID-19 ON THE EXAMPLE OF VIVA KINNISVARA OÜ

Veronika Sokologorskaja

During the Covid-19 pandemic, which has had a major negative impact on the tourism sector, in most countries, including Estonia, and restricted the movement of people between countries to prevent virus spread out. Hotel and accommodation business has experienced a significant income downturn and become insolvent. All of the above explains the actuality of the selected topic. The aim of this work is to identify the main financial problems of the company and to make recommendations for improving the financial position of the company under Covid-19 conditions.

Based on the objectives stated, the author sets the following research questions: Which sectors of the Estonian economy experience financial problems with regard to the impact of the Covid-19 pandemic and how are they solved at national and micro level?; How has Covid-19 affected the financial position and results of the Estonian accommodation companies?; What are the main corporate financial problems at 31.12.2020?; What measures should be applied to improve the financial condition under Covid-19 restrictions?

Research tasks arising from the objective and research issues: Examine economic sectors and their financial problems in relation to Covid-19; Analysis of an enterprise's economic activity; Identification of financial problems at the time of Covid-19; Selection and justification of the possibility to improve the financial position of the enterprise; Examine and clarify the techniques and key indicators used to analyse the financial position of the enterprise.

To write a bachelor's work, the Author uses Viva Kinnisvara OÜ's accounts to draw conclusions on the financial position and company development. The first part of the work covers the basic principles and methodologies for analysing the financial position e.g.

horizontal, vertical, trend, ratios and equal analysis are mentioned. This chapter contains basic ideas and objectives of various authors from specialised literature. It also represents a criterion by which to identify the right and appropriate method. The final part of the first chapter describes the

impact of Covid-19 on the accommodation sector based on previous studies and shows the overall sustainability of enterprises during the COVID-19 period.

In the second part of the Bachelor's work, Viva Kinnisvara OÜ's financial situation is analysed according to different methods, based on formulas and information written in the theoretical part of the work. In horizontal and vertical analysis, the Author uses the balance sheet of profit and loss. In vertical analysis, the Author specifies the structural parts of the company and its share in those parts. The horizontal analysis shows structural changes comparison within the period between 2018 and 2020. An analysis of the ratios has been carried out in a longer term, as well as a comparison with the average ratios of the accommodation sectors.

The third part of the work provides a conclusion of the analysis carried out and describes the overall financial situation of the company examined as well as the company's main problems and their roots. The final part focuses on the possibilities of Viva Kinnisvara OÜ's financial improvements. The objective of the work has been achieved and the indicators have confirmed the analysis. On the basis of the results, it can be concluded that the Covid-19 has affected the financial position of the company resulting in a significant financial loss for the enterprise.

The Republic of Estonia offered such possibilities for companies that faced major difficulties as earnings benefits and budget consolidation that targeted specific sectors of the economy including hotel businesses. The tourism sector has benefited from state financial support as much as EUR 25 million, ranked on the size of the company, its sector, the amount of the workforce tax paid, etc.

If you look at the indicators, you can highlight the coefficient of short-term indebtedness, normally averaged as 1.1, which is a satisfactory ratio for the selected sector, but the company shows the result of 0.27 for the last year. Consequently, this is due to the fact that the company has a large number of short-term debts which, unfortunately, cannot be covered by the current assets because of the Covid-19 restrictions. Similarly, the coefficient (0,27) is interpreted by the fact that the enterprise is non-liquid. Regarding the interest coefficient, it can be summed up as a large difference between the average result and the average result of the selected enterprise. Since the average number is more than 10 (which is good, but it should be more than 2.5) and the selected enterprise has a result of 1.71 - this indicates that if there is a need for additional financing then there may be difficulties in obtaining it because the result is low. At present situation (Covid-19 restrictions), the possibility of seeking additional funding could play a major role in the company's

sustainability. When you look at outside capital, it's share in the structure exceeds 50%, which is too large. The value of the debt coefficient is also relatively high as the company largely uses outside capital. In the current situation, the outside capital of the company in 2020 represents 58% of the total capital. This value may be reduced by less than 50%, otherwise the company may experience difficulties.

An example of the selected company clearly shows that the financial situation has deteriorated compared to the year 2018 as there was no pandemic problem in 2018 which, however, had a major impact on the final net profit results over the last year. Because of the restrictions people could not travel and the number of clients fell, so the company also lost revenue as it is dependent on providing customer service. To resume, the study could indicate that the majority of the parameters have significantly decreased.

Basing on the data analysed, it is possible to suggest that the company needs to reconsider its costs and revenues in order to restore its financial sustainability as well as to optimise the managerial methods of the company. It is, therefore, necessary to optimise the liabilities structure in the same way, and it is reasonable to reduce long-term liabilities.

Overall, the objectives of this Bachelor's work are, according to the author, met. A proper financial analysis has been carried out, including the statement of possibilities found for improving the financial position of Viva Kinnisvara OÜ.

ALLIKAD

- Alver, J., Reinberg, L. (2002). *Juhtimisarvestus* (2. tr). Tallinn: Deebet.
- Aruste, V. (2006). *Finantsanalüüs ja –planeerimine*. Tallinn: Hansa Äriteenused OÜ.
- Aruste, V. (2007). *Finantsanalüüs: vastused igapäevastele küsimustele*. Tallinn: Ferdida.
- Bötskova J., Teearu A. (1997). *Äriraendus*. Tallinn: Coopers & Lybrand.
- Eesti Statistikaamet (2017). *EM024: Ettevõtete asendikeskmised suhtarvud (kvartiilid, mediaan) tegevusala (EMTAK 2008) järgi*. Kättesaadav: <http://andmebaas.stat.ee/index.aspx?DatasetCode=EM024> , 3. mai 2021.
- Eesti Statistikaamet (2021). *Eesti majandus- ja finantsnäitajad*. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/et/sdds>, 03. mai 2021.
- Eesti Statistikaamet (2021). *Turism, majutus ja toitlustus*. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/et/avastatistikat/valdkonnad/majandus/turism-majutus-ja-toitlustus>, 01. mai 2021.
- Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS). (2021). *COVID-19 mõjude leevendamise toetused*. Kättesaadav: <https://www.eas.ee/covid-19-toetused/> , 01. mai 2021.
- Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS). (2021). *COVID-19 mõjude leevendamise möödunud toetused*. Kättesaadav: <https://www.eas.ee/covid-19-toetused-vana/> , 01. mai 2021.
- Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS). (2021). *Majutusettevõtja ning spaa ja veekeskuse toetus*. Kättesaadav: <https://www.eas.ee/teenus/majutusettevotja-ning-spaa-ja-veekeskuse-toetus/> , 01. mai 2021.
- Eversheds Sutherland. (2020). *Koroonaviirus (COVID-19). Valitsuse eriolukorra abipakett: Töötukassa töötasu hüviit*. Kättesaadav: https://www.eversheds-sutherland.com/documents/global/estonia/ee/Eversheds-Sutherland-Tootukassa-meetmetest_200508.pdf, 3. mai 2021.
- Ilisson, R. (2004). *Finantsanalüüs ja planeerimine*. Tallinn: Ferdida.
- Kriis.ee (2021). *Majandusolukord, toetusmeetmed ettevõtetele*. Kättesaadav: <https://www.kriis.ee/et/majandusolukord> , 01. mai 2021.
- Kõlvart M., Lello P. (2021). *Tallinna Linnavalitsuse 22. oktoobri 2020 määruse nr 31 „Linnavara üüritasu soodustused COVID-19 puhangu mõju leevendamiseks“ muutmise*. Kättesaadav: <https://www.tallinn.ee/est/g27538s136358>
- Kõomägi, M. (2006). *Äriraendus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
- Raudsepp, V. (1999). *Finantsjuhtimise alused: Ettevõtte rahandus*. Tallinn: Külim.
- Rünkla, J. (2003). *Ärianalüüs*. Tallinn: OÜ Külim.
- Storybook (2021). *VIVA KINNISVARA OÜ: Sünnilugu*. Kättesaadav: <https://scorestorybook.ee/media/11996793/viva-kinnisvara-ou-sunnilugu?id=573575>, 19. aprill 2021.

Sutt, A. (2021). *Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määruse „Ettevõtjate toetamine seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse levikust tulenevate piirangutega“ eelnõu seletuskiri*. Kättesaadav: https://www.eas.ee/wp-content/uploads/2021/04/SK_Ettevotjate-toetamine-seoses-COVID-19-haigusega_20.04.2021.pdf, 3. mai 2021.

Zirnask, V. (2008). *Strateegiline finantsjuhtimine : idee kohtub rahakotiga*. Tallinn : Tallinna Raamatutrükikoda.

Zupan Korže, S., Škabar, M. (2020). *Covid-19 footprint to tourism and small tourism businesses in the first period of pandemic*. Kättesaadav: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=147747843&site=ehost-live&scope=site> , 03. Aprill 2021.

Tecaru, A., Krumm, E. (2005). *Ettevõtte finantsjuhtimine*. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda.

Tšistjakov, S. (1996). *Finantsanalüüs ja selle meetodid*. Tartu: Atlex.

Войтоловский, Н.В. (2010). *Комплексный экономический анализ предприятия*. Москва: Питер.

Галицкая, С. (2009). *Финансовый менеджмент. Финансовый анализ. Финансы предприятий: учебное пособие*. Москва: Эксмо.

LISAD

Lisa 1. Viva Kinnisvara OÜ bilanss 2018-2020 aastate eest

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Varad			
Käibevarad			
Raha	65,70	754,76	5 132,88
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	7 946,56	6 087,40	10 787,69
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 931,11	4 061,81	5 767,28
Muud lühiajalised nõuded	809,87	3 917,79	20 030,07
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 687,54	14 067,00	36 585,04
Varud			
Ettemaksed varude eest	0,31	10 146,05	68 172,26
Kokku varud	0,31	10 146,05	68 172,26
Kokku käibevarad	10 753,55	24 967,81	109 890,18
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 195 720,31	1 347 515,31	0,00
Materiaalsed põhivarad			
Ehitised	0,16	0,16	447 553,61
Masinad ja seadmed	18 502,05	9 273,43	4 760,00
Muud materiaalsed põhivarad	42 345,58	54 957,58	49 633,33
Kokku materiaalsed põhivarad	60 847,79	64 231,17	501 946,94
Kokku põhivarad	1 256 568,10	1 411 746,48	501 946,94
Kokku varad	1 267 321,65	1 436 714,29	611 837,12
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			

Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised			
Pikaajaliste laenude tagasimaksud järgm. perioodil			-0,22
Kokku laenukohustised			-0,22
Võlad ja ettemaksud			
Võlad tarnijatele	21 051,72	5 624,99	13 048,19
Võlad töövõtjatele	2 307,61	4 068,63	4 308,68
Maksuvõlad	3 920,18	3 096,98	4 049,71
Muud võlad	12 742,04	2 620,88	786,99
Muud saadud ettemaksud	-0,08	86 473,07	3 460,11
Kokku võlad ja ettemaksud	40 021,47	101 884,55	25 653,68
Kokku lühiajalised kohustised	40 021,47	101 884,55	25 653,46
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	690 451,52	826 173,44	177 359,55
Kokku pikaajalised kohustised	690 451,52	826 173,44	177 359,55
Kokku kohustised	730 472,99	928 057,99	203 013,01
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556,00	2 556,00	2 556,00
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	506 100,30	406 268,11	269 678,86
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 192,36	99 832,19	136 589,25
Kokku omakapital	536 848,66	508 656,30	408 824,11
Kokku kohustised ja omakapital	1 267 321,65	1 436 714,29	611 837,12

Allikas: Viva Kinnisvara OÜ

Lisa 2. Viva Kinnisvara OÜ kasumiaruanne 2018-2020 aastate eest

Kasumiaruanne (skeem 1)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Müügitulu	371668,78	436872,57	378310,2
Muud äritulud	24907,57	2,95	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-183198,86	-89265,6	-90125,15
Mitmesugused tegevuskulud	-76916,57	-132228,51	-71744,53
Tööjõukulud			
Palgakulu	-50531,06	-63000,66	-41755,96
Sotsiaalmaksud	-16713,94	-21459,25	-13821,77
Kokku tööjõukulud	-67245	-84459,91	-55577,73
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1330,7	-695,77	
Kokku ärikasum (-kahjum)	67885,22	130225,73	160862,79
Intressikulud	-39692,86	-30393,67	-24273,54
Muud finantstulud ja -kulud		0,13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28192,36	99832,19	136589,25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28192,36	99832,19	136589,25

Allikas: Viva Kinnisvara OÜ

Lisa 3. Viva Kinnisvara OÜ bilanssi horisontaalanalüüs 2018-2020a

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Varad			
Käibevarad			
Raha	-99%	-85%	100%
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	-26%	-44%	100%
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	-67%	-30%	100%
Muud lühiajalised nõuded	-96%	-80%	100%
Kokku nõuded ja ettemaksed	-71%	-62%	100%
Varud			
Ettemaksed varude eest	-100%	-85%	100%
Kokku varud	-100%	-85%	100%
Kokku käibevarad	-90%	-77%	100%
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	89%	100%	
Materiaalsed põhivarad			
Ehitised	-100%	-100%	100%
Masinad ja seadmed	289%	95%	100%
Muud materiaalsed põhivarad	-15%	11%	100%
Kokku materiaalsed põhivarad	-88%	-87%	100%
Kokku põhivarad	150%	181%	100%
Kokku varad	107%	135%	100%
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised			
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgm. perioodil			-100%
Kokku laenukohustised			-100%
Võlad ja ettemaksed			

Võlad tarnijatele	61%	-57%	100%
Võlad töövõtjatele	-46%	-6%	100%
Maksuvõlad	-3%	-24%	100%
Muud võlad	1519%	233%	100%
Muud saadud ettemaksed	-100%	2399%	100%
Kokku võlad ja ettemaksed	56%	297%	100%
Kokku lühiajalised kohustised	56%	297%	100%
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	289%	366%	100%
Kokku pikaajalised kohustised	289%	366%	100%
Kokku kohustised	260%	357%	100%
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	0%	0%	100%
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	88%	51%	100%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-79%	-27%	100%
Kokku omakapital	31%	24%	100%
Kokku kohustised ja omakapital	107%	135%	100%

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisa 1 toodud andmete alusel

Lisa 4. Viva Kinnisvara OÜ bilanssi vertikaalanalüüs 2018-2020a

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Varad			
Käibevarad			
Raha	0,01%	0,05%	0,84%
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	0,63%	0,42%	1,76%
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0,15%	0,28%	0,94%
Muud lühiajalised nõuded	0,06%	0,27%	3,27%
Kokku nõuded ja ettemaksed	0,84%	0,98%	5,98%
Varud			
Ettemaksed varude eest	0,00%	0,71%	11,14%
Kokku varud	0,00%	0,71%	11,14%
Kokku käibevarad	0,85%	1,74%	17,96%
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	94,35%	93,79%	0,00%
Materiaalsed põhivarad			
Ehitised	0,00%	0,00%	73,15%
Masinaid ja seadmed	1,46%	0,65%	0,78%
Muud materiaalsed põhivarad	3,34%	3,83%	8,11%
Kokku materiaalsed põhivarad	4,80%	4,47%	82,04%
Kokku põhivarad	99,15%	98,26%	82,04%
Kokku varad	100,00%	100,00%	100,00%
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised			
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgm. perioodil			0,00%
Kokku laenukohustised			0,00%
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	1,66%	0,39%	2,13%
Võlad töövõtjatele	0,18%	0,28%	0,70%
Maksuvõlad	0,31%	0,22%	0,66%
Muud võlad	1,01%	0,18%	0,13%
Muud saadud ettemaksed	0,00%	6,02%	0,57%
Kokku võlad ja ettemaksed	3,16%	7,09%	4,19%
Kokku lühiajalised kohustised	3,16%	7,09%	4,19%

Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	54,48%	57,50%	28,99%
Kokku pikaajalised kohustised	54,48%	57,50%	28,99%
Kokku kohustised	57,64%	64,60%	33,18%
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	0,20%	0,18%	0,42%
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39,93%	28,28%	44,08%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2,22%	6,95%	22,32%
Kokku omakapital	42,36%	35,40%	66,82%
Kokku kohustised ja omakapital	100,00%	100,00%	100,00%

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisa 2 toodud andmete alusel

Lisa 5. Viva Kinnisvara OÜ kasumiaruanne vertikaalanalüüs 2018-2020a

Kasumiaruanne (skeem 1)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Müügitulu	100,00%	100,00%	100,00%
Muud äritulud	6,70%	0,00%	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	49,29%	20,43%	23,82%
Mitmesugused tegevuskulud	20,69%	30,27%	18,96%
Tööjõukulud			
Palgakulu	13,60%	14,42%	11,04%
Sotsiaalmaksud	4,50%	4,91%	3,65%
Kokku tööjõukulud	18,09%	19,33%	14,69%
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0,36%	0,16%	0,00%
Kokku ärikasum (-kahjum)	18,26%	29,81%	42,52%
Intressikulud	10,68%	6,96%	6,42%
Muud finantstulud ja -kulud		0,00%	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7,59%	22,85%	36,11%
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7,59%	22,85%	36,11%

Allikas: Sokologorskaja (2021); autori poolt koostatud lisa 2 toodud andmete alusel

Lisa 6. Majutus ettevõtete asendikeskmised suhtarvud

Vaatlusperiood			2017
Tegevusala (EMTAK 2008)	Tegevusala koondnäitaja	Näitaja	
Majutus ja toitlustus	Omakapitali puhasrentaablus, %	Mediaan	9,23
	Vara puhasrentaablus, %		2,62
	Müügitulu puhasrentaablus, %		1,27
	Raha ja selle ekvivalentide käibesagedus, korda aastas		14,44
	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, korda		1,11
	Intresside kattekordaja, korda		10,87
	Võlakordaja, korda		0,26

Andmed on võetud 03 mai 2021 15:35 UTC (GMT). Allikas: Statistika andmebaas

Lisa 7. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina Veronika Sokologorskaja (autori nimi)

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose Eesti hotellide finantsseisundi parandamise võimalused Covid-19 tingimustes Viva Kinnisvara OÜ näitel,

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on Ilzija Ahmet,

(juhendaja nimi)

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh TalTechi raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks TalTechi veebikeskkonna kaudu, sealhulgas TalTechi raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

13.05.2021

(kuupäev)