

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Kesklinna Hotelli OÜ

**registrikood:** 11368080

**tänavaga nimi ja maja number:** Viru väljak 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10111

**telefon:** +372 6406650

**e-posti aadress:** realestatebaltic@eastcapital.com

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud                  | 8  |
| Lisa 4 Kasutusrent                               | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                           | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                       | 11 |
| Lisa 7 Osakapital                                | 11 |
| Lisa 8 Müügitulu                                 | 12 |
| Lisa 9 Muud äritulud                             | 12 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 12 |
| Lisa 11 Üldhalduskulud                           | 12 |
| Lisa 12 Muud ärikulud                            | 13 |
| Lisa 13 Intressikulud                            | 13 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                         | 13 |
| Lisa 15 Aruandekuupäevajärgsed sündmused         | 15 |
| Aruande allkirjad                                | 16 |
| Vandeauditiitori aruanne                         | 17 |

## Tegevusaruanne

Kesklinna Hotelli OÜ emaeetvõtjaks on ECBPF III (Netherlands) B.V. 2019. aastal ühines Kesklinna Hotelli OÜ (ühendaja) ECB3 Tallinn OÜ (ühendatav). Kesklinna Hotelli OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Fr.R.Kreutzwaldi 23, Tallinn. Nimetatud kinnisvarainvesteering on antud pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 1 300 tuhande euro võrra (2020: alla 5 770 tuhande euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 45 000 tuhat eurot (2020: 43 700 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

|                                                 | 2021      | 2020       |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| Müügitulu (EUR)                                 | 1 831 217 | 1 735 623  |
| Puhaskasum / -kahjum (EUR)                      | 1 829 265 | -5 221 070 |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) | 1,39      | 0,06       |
| ROE (%)                                         | 35        | -154       |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2021 kandis intressimäära 1,25%. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Kesklinna Hotelli OÜ ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021        | 31.12.2020        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 1 900 114         | 1 586 855         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 82 275            | 48 326            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 982 389</b>  | <b>1 635 181</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 45 000 000        | 43 700 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>45 000 000</b> | <b>43 700 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>46 982 389</b> | <b>45 335 181</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 530 630           | 27 007 654        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 891 982           | 512 389           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 422 612</b>  | <b>27 520 043</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 40 223 351        | 14 269 117        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 116 578           | 155 437           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>40 339 929</b> | <b>14 424 554</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>41 762 541</b> | <b>41 944 597</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 520             | 2 520             | 7       |
| Muud reservid                                | 5 400             | 5 400             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 382 664         | 8 603 734         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 829 264         | -5 221 070        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 219 848</b>  | <b>3 390 584</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>46 982 389</b> | <b>45 335 181</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 831 217        | 1 735 623         | 8       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -385 000         | -385 000          | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>1 446 217</b> | <b>1 350 623</b>  |         |
| Üldhalduskulud                              | -32 672          | -53 704           | 11      |
| Muud äritulud                               | 1 300 000        | 0                 | 9       |
| Muud ärikulud                               | -39              | -5 770 267        | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 713 506</b> | <b>-4 473 348</b> |         |
| Intressitulud                               | 132              | 94                |         |
| Intressikulud                               | -884 374         | -747 816          | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 829 264</b> | <b>-5 221 070</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 829 264</b> | <b>-5 221 070</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kesklinna Hotelli OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ekvivalentina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusest kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

### Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Kesklinna Hotelli OÜ ei ole majandusaastal 2018, 2019 ega 2020 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

**Seotud osapooled**

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Kesklinna Hotelli OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematetvõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematetvõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

**Aruandekuupäeva järgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 81 620        | 81 620         |
| Ettemaksed                        | 655           | 655            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 655           | 655            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>82 275</b> | <b>82 275</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 48 047        | 48 047         |
| Ettemaksed                        | 279           | 279            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 279           | 279            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>48 326</b> | <b>48 326</b>  |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2019</b>                         | 49 470 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -5 770 000 |
| <b>31.12.2020</b>                         | 43 700 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 300 000  |
| <b>31.12.2021</b>                         | 45 000 000 |

|                                                 | 2021      | 2020      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 831 217 | 1 735 623 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -385 000  | -385 000  |

Kesklinna Hotelli OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Fr. R. Kreutzwaldi 23, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,2%, vakantsuse määr 0%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 37 440 000 EUR.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 8. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ning kahjum lisas 10.

## Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2021              | 2020              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 1 831 217         | 1 735 623         | 8       |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 45 000 000        | 43 700 000        | 3       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>45 000 000</b> | <b>43 700 000</b> |         |

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2021    | 2020    | Lisa nr |
|------------------|---------|---------|---------|
| Kasutusrendikulu | 385 000 | 385 000 |         |

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kinnistut ning parkla pinda.

Kasutusrendi tingimustel renditava kinnistu hoonestusõiguse tasu on kinnistu omaniku ning Kesklinna Hotelli OÜ vahelise pikaajalise lepinguga fikseeritud kuni 31.12.2023. Alates 2024. aasta jaanuarist on hoonestusõiguse aastase tasu suurus leitav kinnistu turuväärtusest.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Pangalaenud                      | 26 484 864 | 530 630                          | 25 954 234          | 0           | 2,25%        | EUR         | 14.06.2023  |         |
| Muud laenukohustised             | 14 269 117 | 0                                | 14 269 117          | 0           | 2,8%         | EUR         | 02.08.2025  | 14      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 40 753 981 | 530 630                          | 40 223 351          | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 40 753 981 | 530 630                          | 40 223 351          | 0           |              |             |             |         |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Pangalaenud                      | 27 007 654 | 27 007 654                       |                     |             | 1.250%       | EUR         | 14.06.2021  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 27 007 654 | 27 007 654                       |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Muud laenukohustised             | 14 269 117 | 0                                | 14 269 117          | 0           | 2,8%         | EUR         | 02.08.2025  | 14      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 14 269 117 | 0                                | 14 269 117          | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 41 276 771 | 27 007 654                       | 14 269 117          | 0           |              |             |             |         |

### PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Swedbank AS kasuks 37 440 000 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Laenulepingus on sätestatud nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,2.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2021.a. on 2 400 EUR (2020: 4 759 EUR).

### MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 14 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 13.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 748 678          | 748 678                           | 0                   | 14      |
| Maksuvõlad                       | 71 671           | 71 671                            | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 188 211          | 71 633                            | 116 578             |         |
| Intressivõlad                    | 28 143           | 28 143                            | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 160 068          | 43 490                            | 116 578             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 008 560</b> | <b>891 982</b>                    | <b>116 578</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 52 431         | 52 431                            | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 349 143        | 349 143                           | 0                   | 14      |
| Maksuvõlad                       | 51 129         | 51 129                            | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 215 123        | 59 686                            | 155 437             |         |
| Intressivõlad                    | 15 945         | 15 945                            | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 199 178        | 43 741                            | 155 437             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>667 826</b> | <b>512 389</b>                    | <b>155 437</b>      |         |

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 0 EUR (2020: 5 122 EUR), lisa 14.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Muud viitvõlad sisaldavad muuhulgas pikaajalist käibemaksu kohustist, mis kuulub tasumisele 7 aasta jooksul summas 116 578 EUR (2020: 155 437 EUR) sh 2022. aastal kuulub tasumisele 38 859 EUR.

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 520      | 2 520      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021. a moodustab 5 211 928 (2020: 3 382 664) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 042 386 (2020: 676 533) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 4 169 542 (2020: 2 706 131) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021. a.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 831 217        | 1 735 623        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 831 217</b> | <b>1 735 623</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 831 217</b> | <b>1 735 623</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Üüritulu                                    | 1 831 217        | 1 735 623        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 831 217</b> | <b>1 735 623</b> |

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2021             | 2020     | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 300 000        | 0        | 3       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 300 000</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2021            | 2020            |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hoonestusõigus                                         | -385 000        | -385 000        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-385 000</b> | <b>-385 000</b> |

## Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                              | 2021           | 2020           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud      | -7 588         | -12 630        |
| Muud                         | -5 476         | -9 666         |
| Raamatupidamisteenus         | -9 735         | -17 556        |
| Audiitorteenus               | -2 631         | -4 825         |
| Muud konsultatsiooniteenused | -1 750         | -1 750         |
| Juriidilised teenused        | -5 492         | -7 277         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>  | <b>-32 672</b> | <b>-53 704</b> |

## Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2021       | 2020              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0          | -5 770 000        | 3       |
| Muud                                                        | -39        | -267              |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-39</b> | <b>-5 770 267</b> |         |

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2021            | 2020            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -884 374        | -747 816        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-884 374</b> | <b>-747 816</b> |

31.12.2021

Pangalaenu intress 484 839 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 399 535 (lisa 14)

Kokku: 884 374 EUR

31.12.2020

Pangalaenu intress 346 890 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 400 926 (lisa 14)

Kokku: 747 816 EUR

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | ECBPF III (Netherlands) B.V       |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Holland                           |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Luxembourg                        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 748 678        | 349 143        | 6       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 5 122          | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>748 678</b> | <b>354 265</b> |         |

| PIKAAJALISED                                             | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Laenukohustised                                          |            |            |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 14 269 117 | 14 269 117 | 5       |

|                              |                   |                   |  |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>14 269 117</b> | <b>14 269 117</b> |  |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--|

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2019        | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 14 691 975        | -422 858                    | 14 269 117        | 400 926                     | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>14 691 975</b> | <b>-422 858</b>             | <b>14 269 117</b> | <b>400 926</b>              |         |

  

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2020        | 31.12.2021        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 14 269 117        | 14 269 117        | 399 535                     | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>14 269 117</b> | <b>14 269 117</b> | <b>399 535</b>              |         |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2021         | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 735        | 17 556        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>9 735</b> | <b>17 556</b> |

| SAADUD GARANTIID/TAGATISED                               |                  |            |             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|-------------|
|                                                          | 31.12.2021       | 31.12.2020 | Lõpptähtaeg |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 2 025 064        | 0          | 02.08.2025  |
| <b>Kokku saadud garantiid/tagatised</b>                  | <b>2 025 064</b> |            |             |

Kesklinna Hotelli OÜ on otnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

Kohustised seotud osapooltele koosnevad:

-Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 14 269 117 EUR (31.12.2020: 14 269 117 EUR) ning intresside kohustisest summas 748 678 EUR (31.12.2020: 349 143 EUR) (lisa 6). Saadud laen on intressiga 2,8% (2019: 3%) aastas ning tähtaeg 02.08.2025.a.

-Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (2020: 5 122 EUR).

2021 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele arvestati intresse kokku 399 535 EUR (lisa 13).

2020 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 422 858 EUR ja intresse summas 77 142 EUR ning arvestati intresse kokku 400 926 EUR (lisa 13).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

## **Lisa 15 Aruandekuupäevajärgsed sündmused**

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei oma ettevõtte tegevusele otsest olulist mõju.

Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti mõju kohta ettevõttele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2022

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MADIS RAIDMA       | Juhatuse liige     | 03.05.2022           |
| MARTIN OTSA        | Juhatuse liige     | 04.05.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Keskinna Hotelli OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Keskinna Hotelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust oluline ebakindlus või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Helen Veetamm  
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/  
Elina Morel  
Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17  
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117  
05.05.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HELEN VEETAMM      | Vandeaudiitor      | 05.05.2022           |
| ELINA MOREL        | Vandeaudiitor      | 05.05.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 382 664        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 829 264        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 211 928</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 5 211 928        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 211 928</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1831217         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Liik            | Sisu                             |
| Telefon         | +372 6406650                     |
| E-posti aadress | realestatebaltic@eastcapital.com |