

Kesklinna Hotelli OÜ

Majandusaasta aruanne 2014

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2014
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2014
Ärinimi	Kesklinna Hotelli OÜ
Äriregistri kood	11368080
Aadress	Pronksi 19, Tallinn 10124
Telefon	+372 667 1250
Faks	+372 667 1270
E-post	info@oc.eu
Veebilehekülg	www.olympic-casino.com
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus

Sisukord

Ettevõtte lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Finantsseisundi aruanne	5
Koondkasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Üldine informatsioon	8
Lisa 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest	8
Lisa 3 Finantsriskide juhtimine	11
Lisa 4 Olulised raamatupidamise hinnangud ja otsused	12
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Maksud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Renditud vara	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Pikaajalised võlakohustused	13
Lisa 11 Omakapital	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused	15
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	15
Sõltumatu vandeauditori aruanne	16

Ettevõtte lühitutvustus

Kesklinna Hotelli OÜ kuulub 100% osalusega Hollandi ettevõttele Jessy Investments B.V., kes omakorda alates juunist 2013 kuulub 100% osalusega Olympic Entertainment Group AS-le.

Juhtkond kinnitab, et oma parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne õige ja õiglase ülevaate Kesklinna Hotelli OÜ varadest, kohustustest ja finantsseisundist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Kesklinna Hotelli OÜ äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.



Meelis Pielberg

juhatuse liige

21. aprill 2015

Tegevusaruanne

Olulisemad arengud ettevõtte tegevuses 2014. aastal

Kesklinna Hotelli OÜ põhitegevusalaks on hotelli kinnisvaraarendus. Ettevõtte omab hoonestusõigust kinnistule Tallinnas ning tegeles kuni 31.10.2013 kinnistu edasirentimisega. Rendileping lõpetati seoses 18. juulil 2013 sõlmitud Kesklinna Hotelli OÜ ja AS Merko Ehitus Eesti vahelise lepinguga, mille kohaselt rajatakse senise Reval Park Hotel & Casino asemele uus luksushotell, mida hakkab opereerima Hilton Worldwide oma Hilton Hotels & Resorts kaubamärgi alt. Uue hotelli- ja kasiinokompleksi planeeritud maksumuseks on 36 miljonit eurot ning avamine külastajatele toimub 2016. aasta kevadel.

Ettevõtte peamised tegevusnäitajad:

'000€		2014	2013
Äritulud	eurot	0	292
EBITDA	eurot	-409	-109
Ärikahjum	eurot	-409	-109
Puhaskahjum	eurot	-409	-109
Varad	eurot	6 653	967
Omakapital	eurot	-516	-106
ROA	%	-10,8	-18,9
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	korda	1,5	0,4

Suhtarvude valemid:

- EBITDA = kahjum enne finants-, tulumaksu- ning põhivara kulumi ja -väärtuse languse kulusid
- Ärikahjum = kahjum enne finants- ja tulumaksukulusid
- Puhaskahjum = aruandeperioodi puhaskahjum
- ROA = puhaskahjum / keskmised varad kokku
- Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsseisund

Seisuga 31. detsember 2014 oli ettevõtte bilansimaht 6 652 555 eurot (2013: 967 091 eurot), suurenedes 5 685 464 euro võrra.

Käibevarad moodustasid varadest 289 408 eurot ehk 4,4% (2013: 72 470 eurot ehk 7,5%) kogu varadest ja põhivarad 6 363 147 eurot ehk 95,6% (2013: 894 621 eurot ehk 92,5%) bilansimahust. Ettevõtte kohustused olid bilansipäeval 7 168 147 eurot (2013: 1 073 268 eurot) ning omakapital – 515 592 eurot (2013: -106 177 eurot).

Investeeringud

Ettevõtte investeeris 2014. aastal uude rajatavasse hotelli- ja meelelahutuskompleksi 5 467 587 eurot (2013: 713 195 eurot), võrreldes 2013. aastaga 4 754 392 eurot enam.

Rahavood

Ettevõtte 2014. aasta äritegevuse rahavood olid -615 916 eurot (2013: -140 990 eurot). Investeeringustegevuse rahavood moodustasid -5 449 230 eurot (2013: -602 703 eurot). Finantseerimistegevuse rahavood olid 6 075 000 eurot (2013: 754 393 eurot). Netorahavood olid 9 854 eurot (2013: 10 700 eurot).

Personal

Seisuga 31. detsember 2014 töötas ettevõttes 2 töötajat, kellele arvestati 2014. aasta eest töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 60 092 eurot. 2013. aastal oli ettevõttes 1 töötaja, kellele arvestati töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 24 537 eurot. Alates 2014. aastast kapitaliseeriti tööjõukulud kinnisvarainvesteeringu koosseisu.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, kellele aruandeperioodil tasusid ei ole makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		21 596	11 742
Nõuded ja ettemaksed	5	266 807	60 728
Varud		1 005	0
Käibevara kokku		289 408	72 470
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	7	6 362 208	894 621
Materiaalne põhivara		939	0
Põhivara kokku		6 363 147	894 621
VARAD KOKKU		6 652 555	967 091
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	9	85 484	129 864
Lühiajalised kohustused kokku		85 484	129 864
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	7 082 663	943 404
Pikaajalised kohustused kokku		7 082 663	943 404
KOHUSTUSED KOKKU		7 168 147	1 073 268
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	11	2 520	2 520
Muud reservid		5 400	5 400
Akumuleeritud kahjum		-523 512	-114 097
OMAKAPITAL KOKKU		-515 592	-106 177
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		6 652 555	967 091

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials KP
 Kuupäev/date 21.04.2015
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 8-15 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Koondkasumiaruanne

	Lisad	2014	2013
Müügitulu		0	291 868
Äritulud kokku		0	291 868
Mitmesugused tegevuskulud	12	-409 237	-376 026
Tööjõukulud	13	0	-24 537
Põhivara kulum		-186	0
Muud ärikulud		-1	-64
Ärikulud kokku		-400 424	-400 627
Ärikahjum		-409 424	-108 759
Muud finantstulud ja -kulud		9	37
Finantstulud ja -kulud kokku		9	37
Kahjum enne tulumaksu		-409 415	-108 722
Perioodi puhaskahjum		-409 415	-108 722
Perioodi koondkahjum		-409 415	-108 722

Lisad lehekülgedel 8-15 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

	Lisad	2014	2013
Rahavood äritegevusest			
Perioodi puhaskahjum		-409 415	-108 722
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		186	0
Neto finantstulud ja- kulud		-9	-37
Muutused käibekapitalis:			
Nõuded ja ettemaksed	5	-206 079	-59 759
Varud		-1 005	0
Kohustused ja ettemaksed		406	27 528
Rahavood äritegevusest kokku		-615 916	-140 990
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-5 448 114	-602 740
Materiaalse põhivara soetamine		-1 125	0
Laekunud intressid		9	37
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-5 449 230	-602 703
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	6 075 000	750 000
Reservi suurendamine		0	4 393
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 075 000	754 393
Rahavood kokku		9 854	10 700
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		11 742	1 042
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		21 596	11 742

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Muud reserv	Akumuleeritud kahjum	Kokku omakapital
Saldo 01.01.2013	2 520	1 007	-5 375	-1 848
Perioodi koondkahjum	0	0	-108 722	-108 722
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	4 393	0	4 393
Saldo 31.12.2013	2 520	5 400	-114 097	-106 177
Saldo 01.01.2014	2 520	5 400	-114 097	-106 177
Perioodi koondkahjum	0	0	-409 415	-409 415
Saldo 31.12.2014	2 520	5 400	-523 512	-515 592

Täiendav teave ettevõtte omakapitali kohta on toodud lisas 11.

Lisad lehekülgedel 8-15 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Üldine informatsioon

Alates juunist 2013 kuulub Kesklinna Hotelli OÜ 100% osalusega Hollandi ettevõttele Jessy Investments B.V., kes omakorda juunist 2013 alates kuulub 100% osalusega Olympic Entertainment Goup AS-le, registrikood 10592898, aadress Pronksi 19, Tallinn. Olympic Entertainment Goup AS konsolideeritud aruanded on kättesaadavad NASDAQ OMX Baltic kodulehel.

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande heaks 21. aprill 2015.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Koostamise alused

Kesklinna Hotelli OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibiist, välja arvatud juhul kui arvestuspõhimõtetes on viidatud teisiti.

2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Välja on antud uusi ja muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2015 või hilisematel perioodidel:

"Avalikustamise projekt" – IAS 1 muudatused	(rakendub 1. jaanuaril 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).	Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.
---	---	--

Valuutaarvestus

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Finantsvarad

Ettevõttele on finantsvarad klassis „laenud ja nõuded“. Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond otsustab finantsvarade klassifitseerimise üle nende esmasel kajastamisel.

Nõuded

Nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis pole tuletisinstrumentid ja mida ei ole noteeritud aktiivsel turul. Nõudeid ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglases väärtuses, millele lisatakse nende soetamisega otseselt seotud tehingukulud. Peale esmakordset arvele võtmist kajastatakse nõuded korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Väärtuse langusega seotud allahindlus moodustatakse juhul kui eksisteerivad objektiivsed andmed, et ettevõttele ei laeku kõik summad vastavalt esialgselt kokkulepitud tingimustele. Olulised võlgniku finantsraskused, tõenäoline võlgniku pankrot ning maksete mitteteostamine võetakse indikaatoritena arvesse nõude väärtuse languse kohta. Allahindluse summa leitakse lahutades vara bilansilisest maksumusest esialgse intressimääraga diskonteeritud tuleviku rahavoogude nüüdiseväärtuse.

Finantsvarade ostmist kajastatakse tehingupäeval ehk hetkel, kui ettevõtte kohustub vara soetama. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtja kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või need aeguvad või kui ettevõtte annab varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest üle kolmandale osapoolale.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.P
Kuupäev/date	21.04.2015
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse varana, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused).

Kuna kinnisvaraobjekti valmimine vältab pikema ajaperioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenuga, siis lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kuna kinnisvaraobjektiks on pooleliolev ehitis, siis objekti eluiga hinnatakse juhtkonna poolt hetkel, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis ning ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise päevast.

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed

10-40%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

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

Varade väärtuse langus

Kinnisvarainvesteeringu puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustused töövõtjate ees

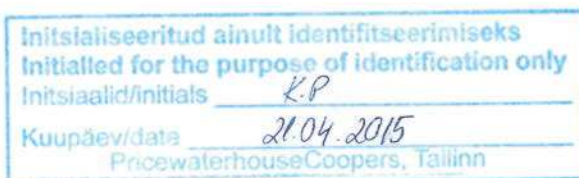
Kohustused töövõtjate ees sisaldab töölepingutest tulenevaid kohustusi ning lisaks kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmakset.

Tingimuslikud kohustused

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks kuni 31.12.2014 oli 21/79 ja alates 01.01.2015 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Ettevõtte puudub seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2013 jaotamata kasum, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta.



Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 3 Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte riskijuhtimise poliitika lähtub regulatiivsete organite poolt seatud nõuetest, üldiselt aktsepteeritud tavadest ning ettevõtte sisemistest reeglitest. Ettevõtte lähtub põhimõttest juhtida riskide võtmist viisil, mis tagab optimaalse riski ja tulu suhte. Ettevõtte riskijuhtimise käigus defineeritakse kõik potentsiaalsed riskid, nende mõõtmine ja kontroll ning koostatakse tegevuskava riskide vähendamiseks, kindlustades seejuures ettevõtte finants- ja muude strateegiliste eesmärkide saavutamise.

Finantsinstrumendid liikide kaupa

	Lisad	Laenud ja nõuded	
		31.12.2014	31.12.2013
Raha ja raha ekvivalendid		21 596	11 742
Kokku		21 596	11 742

	Lisad	Kohustused korrigeeritud soetusmaksumuses	
		31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele	9	65 132	122 802
Muud kohustused	9	6 590	72
Pikaajalised laenukohustused	10	7 082 663	943 404
Kokku		7 154 385	1 066 278

Finantsriskid

Ettevõtte tegevusega kaasnevad intressirisk, krediidirisk, likviidsusrisk ja kapitalirisk.

Intressirisk

Ettevõtte on võtnud laenu kontserni ettevõttelt Olympic Entertainment Group AS. Laenuleping on tähtajaga 15.07.2017.a. Intressi arvestuse aluseks on 6 kuu Euribor + 2,0% aastas. Laenu saldo seisuga 31.12.2014 oli 6 981 264 eurot (31.12.2013: 906 264 eurot) (lisa 10) ja laenuintresside saldo seisuga 31.12.2014 oli 101 399 eurot (31.12.2013: 37 140 eurot) (lisa 10). Kuna laenuintressid kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu koosseisu, siis intressimäära võimalikud muutused mõjutavad kapitaliseeritud varade mahtu.

Krediidirisk

Ettevõtte aktsepteerib A ja B krediidiireitinguga pankasid, kus hoiustatakse oluline osa ettevõtte rahadest. Ettevõtte investeerib vabad likviidsed vahendid krediidiireitinguga A hinnatud pangas nende poolt pakutavasse lühiajalisse intressikandvasse instrumenti (üleöödeposiidid) ning sellest tulenevalt ei kaasne ettevõtte olulist krediidiriski.

Krediidirisk finantsvaradele on Moody's Investor Service kodulehel toodud krediidiireitingute alusel.

	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
Raha ja raha ekvivalendid pangakontodel		21 596	11 742
Kokku		21 596	11 742

	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
Raha ja raha ekvivalendid pangakontodel			
A krediidiireitinguga pankades		21 596	11 742
Kokku		21 596	11 742

Likviidsusrisk

Ettevõtte hoiustab vaba raha pangakontodel. Ettevõtte finantskohustuste diskonteerimata rahavood jagunevad maksetähtaegade lõikes järgmiselt:

31.12.2014

Pikaajalised laenud
Võlad tarnijatele
Muud kohustused
Kokku

1-3 kuud	1-5 aastat	Kokku
0	7 452 799	7 452 799
65 132	0	65 132
6 590	0	6 590
71 722	7 452 799	7 524 521

31.12.2013

Pikaajalised laenud
Võlad tarnijatele
Muud kohustused
Kokku

1-3 kuud	1-5 aastat	Kokku
0	989 390	989 390
122 802	0	122 802
72	0	72
122 874	989 390	1 112 264

Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtte kinnisvaraarendust finantseeritakse kontserni ettevõtte Olympic Entertainment Group AS-i poolt antava laenuga. Saadud laenuga ei ole seotud olulisi tingimusi. Juhtkonna poolt vaadeldakse kapitalina nii omakapitali kui ka saadud laenukapitali.

Ühtlasi on Olympic Entertainment Group AS garanteerinud hotelli- ja meelelahutuskompleksi arendamise finantseerimiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.

Õiglane väärtus

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei erine finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtusele. Ettevõtte laenukohustused baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutuvad vastavalt turu intressimäärale. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenu saamise ajaga. Seega on pikaajaliste finantskohustuste õiglane väärtus ligikaudu võrdne nende bilansilise väärtusega 31.12.2014 ja 31.12.2013 seisuga. Laenukohustusi hinnatakse tasemel 3. Õiglast väärtust on mõõdetud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 4 Olulised raamatupidamise hinnangud ja otsused

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti tuleb teha arvestuspõhimõtete valiku ja rakendamisega seotud otsuseid. Hinnanguid ja otsuseid on järjepidevalt üle vaadatud ning need põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel asjaoludel, mille hulka kuuluvad ka sellised prognoosid tulevaste perioodide sündmuste suhtes, mida peetakse olemasolevate tingimuste juures mõistlikeks.

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

Lisad	31.12.2014	31.12.2013
Maksude ettemaksed	6	59 462
Muud ettemakstud kulud	1 266	1 266
Nõuded ja ettemaksed kokku	266 807	60 728

Lisa 6 Maksud

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	265 541	0	59 462	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 715	0	1 248
Sotsiaalmaks	0	2 647	0	1 716
Töötukindlustusmaksed	0	217	0	156
Kohustuslik kogumispension	0	212	0	130
Tulumaks kingitustelt	0	32	0	0

Maksud kokku (lisa 5 ja 9)

265 541	4 823	59 642	3 250
---------	-------	--------	-------

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	Kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo 01.01.2013	181 425	181 425
Soetused	713 196	713 196
Saldo 31.12.2013	894 621	894 621
Soetused	5 467 587	5 467 587
Saldo 31.12.2014	6 362 208	6 362 208

Kinnisvarainvesteeringute kirjel näidatakse uuele ehitatavale hotellile tehtud kulutused sh. kapitaliseeritud laenuintressid, mis seisuga 31.12.2014 moodustasid kokku 101 399 eurot (31.12.2013: 37 139 eurot). 2014. aastal kapitaliseeriti laenuintresse summas 64 259 eurot (2013: 8 119 eurot) kapitalisatsioonimääraga 2,35%. Alates 2014. aastast arvatakse tehtud kulutuste hulka ka tööjõukulud (lisa 13).

Lisa 8 Renditud vara**Ettevõtte kui rentnik***Kasutusrendi tingimustel renditud vara*

Kasutusrendile võetud pindade eest on perioodikuludes kajastatud 361 225 eurot (2013: 348 567 eurot). 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 31.12.2015, alates 2016. aasta jaanuarist on hoonestusõiguse aastase tasu suurus leitav kinnistu turuväärtusest.

Tasumisele kuuluvad maksed:

	31.12.2014	31.12.2013
tähtajaga kuni 1 aasta	336 392	326 266
tähtajaga 1 kuni 5 aastat	0	325 000

Ettevõtte kui rendileandja

2014. aastal ettevõtte renditulu ei teeninud (2013: 291 868 eurot). 2013. novembris renditav hoone suleti ning lammutati, mille asemele rajatakse uus luksushotell, mis avatakse külalistajatele 2016. aasta kevadel.

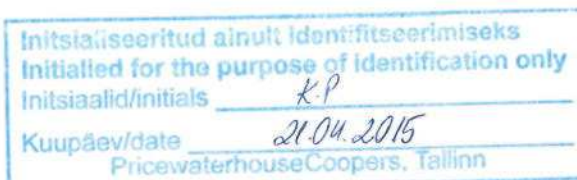
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele		65 132	122 802
Võlad grupiettevõtete ees	14	6 590	72
Maksuvõlad	6	4 823	3 250
Võlad töövõtjatele		6 979	3 741
Muud viitvõlad		1 960	0
Võlad ja ettemaksed kokku		85 484	129 865

Lisa 10 Pikaajalised võlakohustused

	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajalised laenukohustused			
Pikaajaline laen kontserni ettevõttelt	14	7 082 663	943 403
Pikaajalised laenukohustused kokku		7 082 663	943 403

Ettevõtte on võtnud kinnisvara arendamise eesmärgil laenu kontserni ettevõttelt Olympic Entertainment Group AS. 2014. aastal võeti juurde laenu 6 075 000 eurot (2013. aastal: 750 000 eurot). Laenuintressid moodustavad laenu summast seisuga 31.12.2014 101 399 eurot (31.12.2013 37 140 eurot). Laenuleping on tähtajaga 15.07.2017.a. Intressi arvestuse aluseks on 6 kuu Euribor + 2,0% aastas. Laenuintressid kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse hulka (lisa 7).



Lisa 11 Omakapital

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 520	2 520
Osade arv (tk)	1	1

Osakapitali suurus on 2 520 eurot ja see koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 520 eurot ning kuulub alates juunist 2013 Jessy Investments B.V-le.

Seisuga 31.12.2014 on Kesklinna Hotelli OÜ omakapital negatiivne. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta antud asjaolu ebakindlust ettevõtte võimelisuse osas jätkata jätkuvalt tegutsevana, kuna kontserni kontrolliva ettevõtte Olympic Entertainment Group AS-i poolt garanteeritakse rajatava hotelli- ja meelelahutuskompleksi finantseerimiseks ning majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

	Lisad	2014	2013
Rendikulud	8	361 225	348 567
Muud kulud		48 012	27 459
Mitmesugused tegevuskulud kokku		409 237	376 026

Lisa 13 Tööjõukulud

Alates 2014. aastast kapitaliseeritakse tööjõukulud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse, mis olid kokku 60 092 eurot, 2013. aastal on kajastatud kasumiaruandes kulusid summas 24 537 eurot. Ettevõttes töötas seisuga 31.12.2014 2 töötajat, 31.12.2013 1 töötaja.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

Kesklinna Hotelli OÜ emaeetevõtte on Jessy Investments B.V., registrikood 56539843, aadress Haaksbergweg 71, Suite 3, Amsterdam Zuidoost, Holland.

Kontserni kontrolliv ettevõtte on Olympic Entertainment Group AS, registrikood 10592898, aadress Pronksi 19, Tallinn, Eesti.

Kesklinna Hotelli OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaeetevõtte ning emaeetevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaeetevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

		31.12.2014		31.12.2013	
	Lisad	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised kontserni ettevõtted	9; 10	0	7 089 253	0	943 475

2014	Lisad	Teised kontserni ettevõtted
Võetud laenud	10	6 075 000
Ostud		27 717
Intressikulud	7	64 259

2013	Lisad	Teised kontserni ettevõtted
Müügid		291 868
Võetud laenud	10	750 000
Ostud		608
Intressikulud	7	8 119

Ostude all on kajastatud Kungla Investeeringu AS-i poolt vahendatavad sideteenused ning rajatava hotelli ehitusobjektile tarbitud elektri maksumus.

2014. aastal ettevõttel müügitulusid ei olnud, 2013. aastal oli müügitulude all kajastatud Kungla Investeeringu AS-le kuni 31.10.2013 allrendile antud hotelli renditulu summas 291 868 eurot.

2014. aastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ega antud olulisi soodustusi.

Ettevõttel ei ole juhtkonnale ning nõukogu liikmetele lahkumishüvitise tasumise kohustust.

Lepingulised kohustused osta või müüa seotud osapooltelt / seotud osapooltele puuduvad.
Seotud osapoolte nõudeid pole alla hinnatud.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2014 on ettevõtte omakapital –515 592 eurot (31. detsember 2013: -106 177). Ettevõttel on netovara vähem kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ettevõttele majandusraskusi 2015. aastal. 23. märtsil 2015 kontserni ettevõttega Olympic Entertainment Group AS sõlmitud kokkuleppe kohaselt on viimane valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Ettevõtte juhtkond töötab selle nimel, et Kesklinna Hotelli OÜ omakapital vastaks seaduses sätestatud tingimustele.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.P
Kuupäev/date	21.04.2015
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesklinna Hotelli OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Kesklinna Hotelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2014, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital ei ole vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega raamatupidamise aastaaruande lisas 16. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Raimla".

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lauri Past".

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

21. aprill 2015

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671250
Faks	+372 6671270
E-posti aadress	info@oc.eu