

Kesklinna Hotelli OÜ

Majandusaasta aruanne 2013

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2013
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2013
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	10
Lisa 4 Olulised raamatupidamise hinnangud ja otsused	11
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Maksud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Renditud vara	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Pikaajalised võlakohustused	13
Lisa 11 Omakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	15

Ettevõtte lühitutvustus

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

Juhtkond kinnitab, et nende 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

18. juuni 2014

Tegevusaruanne

Olulisemad arengud ettevõtte tegevuses 2013. 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 eeldatav avamine toimub 2015. aasta detsembris.

Ettevõtte peamised tegevusnäitajad:

		2013	2012	2011
Äritulud	eurot	291 868	346 035	396 091
EBITDA	eurot	-108 759	-4 591	-901
Ärikahjum	eurot	-108 759	-4 591	-901
Puhaskahjum	eurot	-108 722	-4 583	-788
EBITDA marginaal	%	-37,3	-1,3	-0,2
Ärirentaablus	%	-37,3	-1,3	-0,2
Puhasrentaablus	%	-37,3	-1,3	-0,2
Varad	eurot	967 091	183 436	308 500
Omakapital	eurot	-106 177	-1 848	2 735
ROA	%	-18,9	-1,9	-0,3
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	korda	0,4	0,1	0,9

Suhtarvude valemid:

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

Finantsseisund

Seisuga 31. detsember 2013 oli ettevõtte bilansimaht 967 091 eurot (2012: 183 436 eurot), suurenedes 783 655 euro võrra. Käibevarad moodustasid varadest 72 470 eurot ehk 7,5% kogu varadest ja põhivarad 894 621 eurot ehk 92,5% bilansimahust. Ettevõtte kohustused olid bilansipäeval 1 073 268 ning omakapital -106 177 eurot.

Investeeringud

Ettevõtte investeeris 2013. aastal uude rajatavasse hotelli- ja meelelahutuskompleksi 713 195 eurot, võrreldes 2012. aastaga 705 852 eurot enam.

Rahavood

Ettevõtte 2013. aasta äritegevuse rahavood olid -140 990 eurot (2012: 2 349 eurot). Investeermistegevuse rahavood moodustasid -602 703 eurot (2012: -7 335 eurot). Finantseerimistegevuse rahavood olid 754 393 eurot (2012: 0 eurot). Netorahavood olid 10 700 eurot (2012: -4 986 eurot).

Personal

Seisuga 31. detsember 2013 töötas ettevõttes 1 töötaja, kellele arvestati 2013. aasta eest töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 24 537 eurot. 2012. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Finantsseisundi aruanne

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		11 742	1 042	6 028
Nõuded ja ettemaksed	5	60 728	969	128 390
Käibevara kokku		72 470	2 011	134 418
Põhivara				
Kinnisvarainvesteering	7	894 621	181 425	174 082
Põhivara kokku		894 621	181 425	174 082
VARAD KOKKU		967 091	183 436	308 500
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksed	9	167 004	29 020	149 501
Lühiajalised kohustused kokku		167 004	29 020	149 501
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	10	906 264	156 264	156 264
Pikaajalised kohustused kokku		906 264	156 264	156 264
KOHUSTUSED KOKKU		1 073 268	185 284	305 765
OMAKAPITAL				
Osakapital nimiväärtuses	11	2 520	2 520	2 520
Muud reservid		5 400	1 007	1 007
Akumuleeritud kahjum		-114 097	-5375	-792
OMAKAPITAL KOKKU		-106 177	-1 848	2 735
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		967 091	183 436	308 500

Lisad lehekülgedel 8-15 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Koondkasumiaruanne

	Lisad	2013	2012
Müügitulu	12	291 868	346 035
Äritulud kokku		291 868	346 035
Mitmesugused tegevuskulud	13	-376 026	-350 626
Tööjõukulud	14	-24 537	0
Muud ärikulud		-64	0
Ärikulud kokku		-400 627	-350 626
Ärikahjum		-108 759	-4 591
Muud finantstulud ja -kulud		37	8
Finantstulud ja -kulud kokku		37	8
Kahjum enne tulumaksu		-108 722	-4 583
Perioodi puhaskahjum		-108 722	-4 583
Perioodi koondkahjum		-108 722	-4 583

Lisad lehekülgedel 8-15 on raamatupidamise aruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

	Lisad	2013	2012
Rahavood äritegevusest			
Perioodi puhaskahjum		-108 722	-4 583
Korrigeerimised:			
Neto finantstulud ja- kulud		-37	-8
Muutused käibekapitalis:			
Nõuded ja ettemaksed		-59 759	127 421
Kohustused ja ettemaksed		27 528	-120 481
Rahavood äritegevusest kokku		-140 990	2 349
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-602 740	-7 343
Laekunud intressid		37	8
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-602 703	-7 335
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15	750 000	0
Reservi suurendamine		4 393	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		754 393	0
Rahavood kokku		10 700	-4 986
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 042	6 028
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11 742	1 042

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Akumuleeritud kahjum	Kokku omakapital
Saldo 01.01.2012	2 520	1 007	-792	2 735
Perioodi koondkahjum	0	0	-4 583	-4 583
Saldo 31.12.2012	2 520	1 007	-5 375	-1 848
Saldo 31.12.2012	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

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 Group AS-le.

Juhatus kiitis käesoleva raamatupidamise aastaaruande avalikustamise heaks 18. juuni 2014.

Lisa 2 Kokkuvõtte olulisematest arvestusprintsippiidest

Koostamise alused

Kesklinna Hotelli OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Kesklinna Hotelli OÜ esimene aruanne, mille koostamisel on kasutatud Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (IFRS) sätestatud arvestuspõhimõtteid ja informatsiooni esitusviise.

Teatud eranditega nõuab IFRS 1 31.12.2013 lõppenud majandusaastal kehtinud standardite ja tõlgenduste versiooni tagasiulatuvat rakendamist. Ettevõtte on IFRS algbilansi koostamisel 01.01.2012 ja sellele järgnevatel perioodidel kuni IFRS esimese raporteerimiskuupäevani rakendanud vastavaid versioone standarditest. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes ei ole ettevõtte rakendanud ühtegi vabatahtlikku erandit standardite tagasiulatuvast rakendamisest. Ettevõtte jaoks on asjakohane järgmine kohustuslik erand tagasiulatuva rakendamise osas:

Hinnangute erand. IFRS-ide kohased hinnangud 01.01.2012 ja 31.12.2012 olid järjepidevad nendel kuupäevadel tehtud hinnangutega eelmise raamatupidamistava kohaselt.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole üleminek Eesti Healt Raamatupidamistavalt IFRS-idele mõjutanud bilansis seisuga 01.01.2012 ja 31.12.2012 kajastatud summasid ning 31.12.2012 lõppenud aasta koondkasumiaruandes ega rahavoogude aruandes kajastatud summasid.

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

2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2014 või hilisematel perioodidel.

Juhtkonna hinnangul uutel või muudetud standarditel ja tõlgendustel, mis veel ei kehti, olulist mõju eeldatavasti ettevõttele ei ole.

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 valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Finantsvarad

Ettevõttele on finantsvarasid 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 tuletisinstrumendid ja mida ei ole noteeritud aktiivsel turul. Nõudeid ostjate vastu võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses, millele lisatakse nende soetamisega otseselt seotud tehingukulud, välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatud finantsvarad, mille puhul tehingukulud on kantud kasumiaruandes kulusse. 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 venitamine või mitteteostamine võetakse indikaatoritena

arvesse nõude väärtuse languse kohta. Allahindluse summa leitakse lahutades vara bilansilisest maksumusest esialgse intressimääraga diskonteeritud tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuse.

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 osapoolele.

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.

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.

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 vähendamisena.

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

Kasutusrendimaksed 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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed 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 maksmisele 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.

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		
	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Raha ja raha ekvivalendid	11 742	1 042	6 028
Muud lühiajalised nõuded	5	0	64
Kokku	11 742	1 106	133 916

Kohustused korrigeeritud soetusmaksumuses			
Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Võlad tarnijatele	9	122 802	0
Muud kohustused	9	37 211	29 020
Pikaajalised laenukohustused	10	906 264	156 264
Kokku	1 066 277	185 284	305 765

Finantsriskid

Ettevõtte tegevusega kaasnevad intressirisk, krediidirisk, likviidsusrisk ja kapitalirisk.

Intressirisk

Ettevõtte on võtnud laenu kontserni ettevõttelt Olympic Entertainment Group AS-lt. Laenuleping on tähtajaga 15.07.2017.a. Intressi arvestuse aluseks on 6 kuu Euribor + 2,0% aastas. Laenu saldo jääk 31.12.2013 oli 906 264 eurot. (lisa 10) Laenuintressi võimalikust muutusest 1% võrra on hinnatav mõju perioodi kuludele 31.12.2013 seisuga ±3 478 eurot (31.12.2012: ±1 563 eurot, 01.01.2012: ±1 563 eurot).

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 lühiajalisesse intressikandvasse instrumenti (üleöödeposiidid) ning sellest tulenevalt ei kaasne ettevõtte olulist krediidiriski.

Krediidirisk finantsvaradele on Moody's Investor Service kodulehel toodud krediidiireitingute alusel. Kõik finantsvarad on aegumata ning nõuete osas krediidikahjumeid ei ole tekkinud.

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Raha ja raha ekvivalendid pangakontodel		11 742	1 042	6 028
Muud lühiajalised nõuded	5	0	64	127 888
Kokku		11 742	1 106	133 916

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Raha ja raha ekvivalendid pangakontodel				
A krediidiireitinguga pankades		11 742	1 042	6 028
Kokku		11 742	1 042	6 028

Likviidsusrisk

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

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Võlad tarnijatele	9	122 802	0	127 824
1-3 kuud		122 802	0	127 824
Muud kohustused		72	0	0
1-3 kuud		72	0	0
Laenukohustused		943 403	185 284	177 941
1-5 aastat		943 403	185 284	177 941
Kokku		1 066 277	185 284	305 765
Kokku 1-3 kuud		122 874	0	127 824
Kokku 1-5 aastat		943 403	185 284	177 941

Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtte kinnisvaraarendust finantseeritakse kontserni ettevõtte Olympic Entertainment Group AS-i poolt antava laenuga. Ühtlasi on Olympic Entertainment Group AS garanteerinud hotelli- ja meelelahutuskompleksi arendamise finantseerimiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu. (vt. lisa 11 – omakapital)

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 intressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenu saamise ajaga. Seega on pikaajaliste finantskohustuste õiglane väärtus ligikaudu võrdne nende bilansilise väärtusega 01.01.2012, 31.12.2013 ja 31.12.2013 seisuga. Laenukoodeid ja -kohustusi 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.

Kinnisvarainvesteeringu kasulikud eluead (lisa 7)

Kinnisvarainvesteeringu objektina kajastatakse lõpetamata ehitist, mida ei amortiseerita ning mille eeldatav valmimistähtaeg on 2015. aasta detsembris.

Kinnisvarainvesteeringu bilansiline jääkmaksumus 31.12.2013 seisuga oli 894 621 eurot (31.12.2012: 181 425 eurot, 01.01.2012: 174 082 eurot).

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Maksude ettemaksed	6	59 462	905	502
Muud ettemakstud kulud		1 266	0	0
Nõuded gruppettevõtete vastu	15	0	0	127 824
Muud lühiajalised nõuded		0	64	64
Nõuded ja ettemaksed kokku		60 728	969	128 390

Lisa 6 Maksud

	31.12.2013		31.12.2012		01.01.2012	
	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus	Ettemaks	Kohustus
Käibemaks	59 462	0	905	0	502	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 248	0	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 716	0	0	0	0
Töötukindlustusmaksed	0	156	0	0	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	130	0	0	0	0
Maksud kokku (lisa 5 ja 9)	59 642	3 250	905	0	502	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	Kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo 01.01.2012		
Soetusmaksumus	174 082	174 082
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	174 082	174 082
2012. toimunud muutused		
Soetused	7 343	7 343
Saldo 31.12.2012		
Soetusmaksumus	181 425	181 425
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	181 425	181 425
	Kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo 31.12.2012		
Soetusmaksumus	181 425	181 425
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	181 425	181 425
2013. toimunud muutused		
Soetused	713 195	713 195
Saldo 31.12.2013		
Soetusmaksumus	894 621	894 621
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	894 621	894 621

Kinnisvarainvesteeringute kirjel näidatakse uuele ehitatavale hotellile tehtud kulutused sh. kapitaliseeritud laenuintressid, mis seisuga 31.12.2013 moodustasid 37 139 eurot, millest 2013. aasta intressikulu oli 8 119 eurot

Lisa 8 Renditud vara

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi tingimustel renditud vara

Kasutusrendile võetud pindade eest on perioodikuludes kajastatud 348 567 eurot (2012: 346 035 eurot). Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kinnistut ning alates novembrist 2013 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:

	2014	2013
tähtajaga kuni 1 aasta	326 266	325 000
tähtajaga 1 kuni 5 aastat	325 000	325 000

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõtte on andnud kasutusrendi tingimustel allrendile seotud osapoolet kolmandalt osapoolet renditud hoone. 2013. aastal teeniti kasutusrendi tulu 291 868 eurot ja 2012. aastal 346 035 eurot (lisad 12 ja 15). Alates 2013. aasta novembrist lõpetati seotud osapoolet hoone edasi rentimine.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Võlad tarnijatele		122 802	0	127 824
Võlad grupiettevõtete ees	15	37 211	29 020	21 677
Maksuvõlad	6	3 250	0	0
Võlad töövõtjatele		3 741	0	0
Võlad ja ettemaksed kokku		167 004	29 020	149 501

Võlad grupiettevõtete ees seisuga 31.12.2013 sisaldavad saadud laenu intresse 37 139 eurot (31.12.2012: 29 020 eurot, 01.01.2012: 21 677 eurot).

Lisa 10 Pikaajalised võlakohustused

	Lisad	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Pikaajalised laenukohustused				
Pikaajaline laen emaettevõttelt	15	906 264	156 264	156 264
Pikaajalised laenukohustused kokku		906 264	156 264	156 264

Ettevõtte on võtnud kinnisvara arendamise eesmärgil laenu kontserni ettevõttelt Olympic Entertainment Group AS-lt. Laenuleping on tähtajaga 15.07.2017.a. Intressi arvestuse aluseks on 6 kuu Euribor + 2,0% aastas. Laenuintressid kapitaliseeritakse (lisa 7).

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Osakapital	2 520	2 520	2 520
Osade arv (tk)	1	2	2

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., kui kontserni kontrolliv ettevõtte Olympic Entertainment Group AS tütarettevõtete restruktureerimise käigus suurendas Jessy Investments B.V. aktsiakapitali mitterahalise sissemaksega, milleks oli Olympic Entertainment Group AS-le kuuluv Kesklinna Hotelli OÜ osa.

Seisuga 31.12.2013 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 meelelahtuskompleksi finantseerimiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.

Lisa 12 Müügitulu

	Lisad	2013	2012
Renditulud	15	291 868	346 035
Müügitulud kokku		291 868	346 035

Renditulud koosnevad seotud osapoolle edasitehtavast rendist 270 833 eurot (2012: 325 000 eurot) ning maamaksust 21 035 eurot (2012: 21 035 eurot).

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

	Lisad	2013	2012
Rendikulud	8	348 567	346 035
Muud kulud		27 459	4 591
Mitmesugused tegevuskulud kokku		376 026	350 626

Lisa 14 Tööjõukulud

	2013	2012
Palgakulud	18 311	0
Sotsiaalmaksud	6 226	0
Tööjõu kulud kokku	24 537	0

Ettevõttes töötas seisuga 31.12.2013 1 töötaja, 31.12.2012 ja 01.01.2012 seisuga töötajaid ei olnud.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Kesklinna Hotelli OÜ emaettevõtte on Jessy Investments B.V., registrikood 56539843, aadress Haaksbergweg 71, Suite 3, Amsterdam Zuidoost, Madalmaade Kuningriik.

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

Kesklinna Hotelli OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Seisuga 01.01.2012 ja 31.12.2012 oli Kesklinna Hotelli OÜ emaettevõtteks Olympic Entertainment Group AS, seisuga 31.12.2013 oli emaettevõtteks Jessy Investments B.V. (vt.lisa 11).

	31.12.2013			31.12.2012		01.01.2012	
	Lisad	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtte	9; 10	0	0	0	185 284	0	177 941
Teised kontserniettevõtted	5; 9; 10	0	943 475	0	0	127 824	0
2013	Lisad		Emaettevõtte		Teised kontserniettevõtted		
Müügid	12		0		291 868		
Võetud laenud	10		0		750 000		
Ostud			0		608		
Intressikulu			0		8 119		
2012	Lisad		Emaettevõtte		Teised kontserniettevõtted		
Müügid	12		0		346 035		
Intressikulu			7 343		0		

Müükide all on kajastatud Kungla Investeeringu AS-le kuni 31.10.2013 allrendile antud hotelli renditulu summas 291 868 eurot (2012: 346 035 eurot).

2013. aastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ning muid 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 16 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustuste realiseerumise tõenäosuse hindamisel lähtub juhtkond oma parimast teadmistest arvestades ajaloolist kogemust, üldist taustainformatsiooni ning võimalikke tulevaste perioodide sündmuste eeldusi ja tingimusi.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS PIELBERG	Juhatuse liige	19.06.2014

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	291868	100.00%	Jah

Sidevahendid

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