

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osäühing HAVELI INVEST

registrikood: 10545025

tänava/talu nimi, Roseni tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6674500

faks: +372 6674600

e-posti aadress: accounting@metropol.ee, info@metropol.ee

veebilehe aadress: www.metropol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12
Lisa 5 Muud nõuded	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Muud ärikulud	18
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Tegevusaruande eesmärk on anda ülevaade OÜ Haveli Invest majandusaasta tegevusest ja asjaoludest, mis omavad tähtsust finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel ning eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal. OÜ-u Haveli Invest peamiseks tegevusaladeks on hotellindus (hotell Metropol) ja teisena tegeletakse äripindade üürile andmisega (Peterburi Ärikvartal).

Majutus

2014.aastal ööbis Eesti majutusettevõtetes kokku 3,09 miljonit turisti. Tallinna majutusettevõtetes peatusid neist umbes pooled (2013.aastaga võrreldes kasv 3%), kes ööbisid kokku 2,85 miljonit ööd (2013.aastaga võrreldes kasv 2%). Majutunud turistidest 88% (1,41 miljonit) olid välituristid ja 12% (191 tuhat) olid siseturistid.

2014.aastal pakkus Tallinnas majutust umbes 320 majutusettevõtet, s.h hotelle oli umbes 55 ja majutusettevõtetes kokku oli umbes 14900 voodikohta (arv varieerus hooajaliselt). Statistikaameti ja Tallinna Turismiameti veebilehel olevad numbrid omavahel ei kattu - täpsed andmed puuduvad, sest alates 01.juulist 2014.a. kadus ära majutusettevõtete registreerimiskohustus majandustegevuse registris.

Tallinnas majutusettevõtetes ööbivate välituristide päritoluriigi järgi oli taas esikohal Soomest saabunud (664 tuhat inimest, kasv 2%, välituristide koguarvust 47%), teisena Venemaalt saabunud turistid (177 tuhat inimest, mis oli eelmise aastaga võrreldes 13% vähem, kuid välituristide koguarvust moodustas siiski 12,5%), kolmandana turistid Saksamaalt (79 tuhat inimest, kasv 13%, koguarvust 5,6%). Kõige rohkem (36%) kasvas Aasiast (Hiina, Jaapan, Korea) saabunud turistide arv (44,9 tuhat inimest, välituristide koguarvust 3,2%).

Tallinna statistika üldjoontes ühtib ka Hotellis Metropol toimunuga. Ukrainas ja Venemaal toimuv (sõda, rublakriis jmt) andis ennast tunda aasta viimases kvartalis, kahandades järsult Venemaalt saabuvate turistide arvu. Nimetatud sündmused mõjutasid mingil määral ka teistest riikidest saabuvate turistide arvu (peaaegu igapäraselt mõni eraisikust väliturist või terve rühm annulleeris eelnevalt sügiseks-talveks tehtud broneeringu põhjendusega , et Tallinn/Eesti asub Venemaa kõrval või Ukraina sõja tõttu muudeti reisiplaanid ära jmt).

Laevaühendus Soomega oli hea ja aasta jooksul isegi paranes. Endiselt oli probleemiks Tallinna lennuühendusega toimuv (aastaringselt on vähe otselennuga sihtkohti, lendude arv hooajaliselt on kõikuv, osade lennuliinide aegajalt ootamatu sulgemine jmt), mis ei aita kuidagi kaasa Tallinnat (Eestit) külastavate turistide arvu suurendamisele, eriti just 2/3 aastast kestval madalhooajal.

2014.aastal oli Hotelli Metropol täituvus 70,4% ja tubade keskmine hind oli eelmisest aastast pisut kõrgem. Hotelli oluliste koostööpartnerite osas suuri muutusi ei toimunud, jätkati nii pikaajaste kui ka aasta jooksul lisandunud uute koostööpartneritega.

Äripindade üürimine

Büroohoone asub aadressil Tallinn, Väike-Paala tänav. Tegeletakse kinnisvaraobjekti haldamise ja ruumide väljaüürimisega. Majandusaasta lõpu seisuga oli väljarenditud ca 8000 m² äripinda.

Peamisi suhtarve

	2014	2013
Müügitulude kasv ((müügitulu 2014-müügitulu 2013)/müügitulu 2013*100)	4%	33%
Majutusteenuse müügitulude kasv((müügitulu 2014-müügitulu 2013)/müügitulu 2013*100)	2%	12%
Majutusteenuse osakaal müügituludes	61%	61%
Büroopindade üürileandmise osakaal müügituludes	39%	39%
Ärimentaablus (ärikasum/müügitulu*100)	55%	56,8%
Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	3	6
Varade tootlus (ROA) (puhaskasum/varad kokku*100)	7,8%	10%
Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum/omakapital*100)	8,6%	12%

Suhtarvude leidmisel on arvnäitajatest elimineeritud ühekordsed ebaregulaarsed näitajad, mis otseselt ei ole põhitegevusega seotud.

Tütarettevõtte

OÜ Haveli Invest soetas majandusaasta keskel tütarettevõtte OÜ Dagofin, mis genereeris aastal 2014 müügitulu 7840 eurot.

Personal

Keskmine töötajate arve majandusaastal oli 32, kellest osa töötajaid oli osalise tööajaga tööl käivad töötajad. Töötajatele arvestatud tasud koos sotsiaalkuludega moodustasid ca 362 tuh.eurot (2013: ca 323).

Ettevõtte juhatus jätkas 2-liikmelisena ning juhatusele arvestatud tasu moodustas ca 24 tuh.eurot, mis jäi samaks eelneva 2013.aastaga.

Eesmärgid edaspidiseks

Peamiseks eesmärgiks on säilitada ettevõtte jätkusuutlikkus, säilitada turupositsioon. Pakkudes soodsat hinna ja kvaliteedi suhet, olla arvestavad klientide ootustega pakutava teenuse osas.

Juhtkond ei ole 2015-ks majandusaastaks planeerinud ettevõtte tegevuses suuremaid muudatusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 329 199	812 189	
Finantsinvesteeringud	6 967	636 814	2
Nõuded ja ettemaksed	11 543 687	16 256 251	3,5
Kokku käibevara	13 879 853	17 705 254	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 278	1 278	4
Nõuded ja ettemaksed	25 079 047	12 877 992	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 292 008	9 292 008	6
Materiaalne põhivara	464 074	346 977	7
Immateriaalne põhivara	483	0	
Kokku põhivara	34 836 890	22 518 255	
Kokku varad	48 716 743	40 223 509	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 291 686	2 412 500	8
Võlad ja ettemaksed	212 362	202 284	9
Kokku lühiajalised kohustused	4 504 048	2 614 784	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 959 635	4 966 821	8
Võlad ja ettemaksed	274 600	312 000	9
Kokku pikaajalised kohustused	2 234 235	5 278 821	
Kokku kohustused	6 738 283	7 893 605	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Ülekurss	5	5	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 324 783	28 261 572	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 648 556	4 063 211	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	41 978 460	32 329 904	
Kokku omakapital	41 978 460	32 329 904	
Kokku kohustused ja omakapital	48 716 743	40 223 509	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 791 033	2 680 199	11
Muud äritulud	6 632	60 817	
Mitmesugused tegevuskulud	-842 331	-843 066	
Tööjõukulud	-361 599	-322 540	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48 392	-42 631	
Muud ärikulud	-3 343 716	-9 972	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 798 373	1 522 807	
Muud finantstulud ja -kulud	11 446 929	2 540 404	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 648 556	4 063 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 648 556	4 063 211	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	9 648 556	4 063 211	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 798 373	1 522 807
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48 392	42 631
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	1 200
Muud korrigeerimised	5 538 740	-73 330
Kokku korrigeerimised	5 587 132	-29 499
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-105 569	2 656
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 308	-13 500
Kokku rahavood äritegevusest	3 699 498	1 482 464
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-165 972	-37 526
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	128 786
Antud laenud	-3 415 500	-1 855 691
Antud laenude tagasimaksed	330 711	1 083 757
Laekunud intressid	2 260 342	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-990 419	-680 674
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 660 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 788 000	-607 398
Makstud intressid	-64 069	9 501
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 192 069	-597 897
Kokku rahavood	1 517 010	203 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	812 189	608 296
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 517 010	203 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 329 199	812 189

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 560	5	2 556	32 324 783	32 329 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)				9 648 556	9 648 556
31.12.2014	2 560	5	2 556	41 973 339	41 978 460

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haveli Invest (edaspidi "Emaettevõtja") on Eestis registreeritud ja tegutsev ettevõte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtja ja tema tütarettevõtja (edaspidi koos "Haveli Invest") konsolideeritud varasid, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemit ning rahavoogusid.

OÜ Haveli Invest 2014.a. raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtja ja tema tütarettevõtja finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mida kontrollitakse Emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtja kaudu rohkem, kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või on Emaettevõtja võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjasse elimineeritakse Emaettevõtja osaluse vastu tütarettevõtja omakapitalis. Tütarettevõtjas, kus emaettevõtja osalus on väiksem, kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtja netovarast ja aruandeperioodi kasumist või kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Haveli Invest poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtja aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Haveli Investi arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtja konsolideeritakse alates omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse emaettevõtja eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui hinnang hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutust perioodi kasumiaruandes tuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Haveli Invest kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud

otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja - väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real " Ärikulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmine ei ole võimalik või meetmete rakendamine ei ole majanduslikult kasulik, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansit välja.

Juhul, kui hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangut muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Antud laenuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et tulevikus kasutada seda kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mida ettevõtja kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit lähtudes eeldatavast kasulikust elueast.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum või kahjum on vahe saadud tasu ning põhivara jääkväärtuse vahel.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul, kui ettevõtjal ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem, kui üks aasta alates bilansipäevast.

Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

Võlgadena on kajastatud kuludesse kantud, kuid bilansipäeva seisuga väljamaksmata palk ja puhkusekohustus koos sotsiaalmaksuga, võlad hankijatele ja maksuvõlad ning saadud ettemaksed teenuste eest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud kontsernisisesed laenuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks olenevalt antud hinnangust või lepingulistest tingimustest.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtud väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid nende väljamaksmisel

rahalises või mitterahalises vormis.

Nimetatud seaduse alusel maksustatakse ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01.jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakselt).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole ettevõtjal võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Tingimuslike kohustusi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid oluliste tingimuslike kohustuste ilmnemisel avalikustatakse informatsioon aruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis on moodustatud igaaastasest puhaskasumi eraldisest. Reservkapital on saavutanud oma ettenähtud suuruse.

Reservkapitali võib osanike otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumit ei ole võimalik katta osaühingu vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel ehk müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Haveli Investi müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja/või intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta tingimustest lähtuvalt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt ehk hetkel, kui leiab aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kasumiaruandes kirjel "Mitmesugused tegevuskulud" kajastatakse nii põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu, kui ka need, mida otseselt ei käsitleta teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ematetvõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem, kui 20% hääleõigusest

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2013	8 057	628 757	636 814
Müük müügihinnas või lunastamine		-637 564	-637 564
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		8 807	8 807
Muud	-1 090		-1 090
31.12.2014	6 967	0	6 967
Kajastatud õiglasest väärtuses	6 967		6 967

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 167	10 477
Üksikisiku tulumaks	9 562	6 120
Sotsiaalmaks	13 846	13 111
Kohustuslik kogumispension	1 088	654
Töötuskindlustusmaksed	1 484	970
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 147	31 332

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 278	1 278

Tütarettevõtja OÜ Dagofin (reg. nr. 12664449), osalus 100%, asutatud 21.05.2014 sissemakset tegemata.

Sidusettevõtja OÜ Neckman Group (reg.nr. 10963413), osalus 50%

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	34 765 113	9 686 066	25 079 047
Laenunõuded	34 765 113	9 686 066	25 079 047
Intressinõuded	1 640 161	1 640 161	
Intressinõuded	1 640 161	1 640 161	
Viitlaekumised	10 027	10 027	
Muud nõuded	10 027	10 027	
Kokku muud nõuded	36 415 301	11 336 254	25 079 047

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	26 590 355	15 081 606	11 508 749
Laenunõuded	26 590 355	15 081 606	11 508 749
Intressinõuded	2 434 357	1 065 114	1 369 243
Intressinõuded	2 434 357	1 065 114	1 369 243
Kokku muud nõuded	29 024 712	16 146 720	12 877 992

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	9 292 008
31.12.2014	9 292 008

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	862 743	813 587
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	453 945	471 430

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013						
Soetusmaksumus		23 750	359 554	383 304	386 079	769 383
Akumuleeritud kulum		-1 979	-56 916	-58 895	-363 511	-422 406
Jääkmaksumus		21 771	302 638	324 409	22 568	346 977
Ostud ja parendused		58 678	1 700	60 378	35 095	95 473
Amortisatsioonikulu		-6 706	-22 301	-29 007	-19 369	-48 376
Muud muutused	70 000					70 000
31.12.2014						
Soetusmaksumus	70 000	82 428	361 254	443 682	421 174	934 856
Akumuleeritud kulum	0	-8 685	-79 217	-87 902	-382 880	-470 782
Jääkmaksumus	70 000	73 743	282 037	355 780	38 294	464 074

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooled	4 048 165	4 048 165		
Krediitdiasutused	243 521	243 521		
Lühiajalised laenud kokku	4 291 686	4 291 686		
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	1 959 635		1 959 635	
Pikaajalised laenud kokku	1 959 635		1 959 635	
Laenukohustused kokku	6 251 321	4 291 686	1 959 635	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Seotud osapooled	1 930 800	1 930 800		
Krediitdiasutused	481 700	481 700		
Lühiajalised laenud kokku	2 412 500	2 412 500		
Pikaajalised laenud				
Seotud osapooled	549 364		549 364	
Krediitdiasutused	4 417 457		4 417 457	
Pikaajalised laenud kokku	4 966 821		4 966 821	
Laenukohustused kokku	7 379 321	2 412 500	4 966 821	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	350 711	76 111	274 600
Võlad töövõtjatele	37 749	37 749	
Maksuvõlad	39 147	39 147	
Muud võlad	3 430	3 430	
Intressivõlad	3 430	3 430	
Saadud ettemaksed	55 925	55 925	
Kokku võlad ja ettemaksed	486 962	212 362	274 600

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	378 012	66 012	312 000
Võlad töövõtjatele	33 758	33 758	
Maksuvõlad	31 332	31 332	
Muud võlad	9 661	9 661	
Intressivõlad	9 661	9 661	
Saadud ettemaksed	61 521	61 521	
Kokku võlad ja ettemaksed	514 284	202 284	312 000

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	33 578 671	25 536 579
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	8 394 668	6 788 204
Kokku tingimuslikud kohustused	41 973 339	32 324 783

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustab 41 973 339 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 8 394 668 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 33 578 671 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2014.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 308 691	1 237 567
Soome	875 213	822 145
Saksamaa	149 811	108 585
Rootsi	36 270	46 537
Läti	26 493	23 269
Leedu	11 354	23 268
Prantsusmaa	47 309	62 049
Itaalia	12 616	15 512
Hispaania	18 923	15 512
Suurbritannia	22 077	31 024
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	73 330	63 661
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 582 087	2 449 129
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	143 503	201 658
Ameerika Ühendriigid	7 096	15 512
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	58 347	13 900
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	208 946	231 070
Kokku müügitulu	2 791 033	2 680 199
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus	1 576 960	1 551 217
Äripindade rent	998 644	991 155
Muud kaubad, teenused	215 429	137 827
Kokku müügitulu	2 791 033	2 680 199

Kasumiaruande kirjeid "Müügitulu" ja "Mitmesugused tegevuskulud" on elimineeritud vahendatud teenuste osas summas 333 425 eurot.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	270 155	240 945
Sotsiaalmaksud	91 444	81 595
Kokku tööjõukulud	361 599	322 540
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	33	33

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	576	8 772
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	3 343 140	0
Muud	0	1 200
Kokku muud ärikulud	3 343 716	9 972

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 777 962	4 048 165	12 583 605	2 480 165

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 365	64 806
2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	325 226	386

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	18 000	18 000

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	2 327 519	812 189
Finantsinvesteeringud	6 967	636 814
Nõuded ja ettemaksed	11 607 527	16 256 251
Kokku käibevara	13 942 013	17 705 254
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 278	1 278
Nõuded ja ettemaksed	25 079 047	12 877 992
Kinnisvarainvesteeringud	9 292 008	9 292 008
Materiaalne põhivara	394 557	346 977
Kokku põhivara	34 766 890	22 518 255
Kokku varad	48 708 903	40 223 509
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 291 686	2 412 500
Võlad ja ettemaksed	212 362	202 284
Kokku lühiajalised kohustused	4 504 048	2 614 784
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 959 635	4 966 821
Võlad ja ettemaksed	274 600	312 000
Kokku pikaajalised kohustused	2 234 235	5 278 821
Kokku kohustused	6 738 283	7 893 605
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Ülekurss	5	5
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 324 783	28 261 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 640 716	4 063 211
Kokku omakapital	41 970 620	32 329 904
Kokku kohustused ja omakapital	48 708 903	40 223 509

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	2 783 193	2 680 199
Muud äritulud	6 632	60 817
Mitmesugused tegevuskulud	-842 331	-843 066
Tööjõukulud	-361 599	-322 540
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48 392	-42 631
Muud ärikulud	-3 343 716	-9 972
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 806 213	1 522 807
Muud finantstulud ja -kulud	11 446 929	2 540 404
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 640 716	4 063 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 640 716	4 063 211

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 806 213	1 522 807
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48 392	42 631
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	1 200
Muud korrigeerimised	5 538 740	-73 330
Kokku korrigeerimised	5 587 132	-29 499
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-99 409	2 656
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 308	-13 500
Kokku rahavood äritegevusest	3 697 818	1 482 464
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-95 972	-37 526
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	128 786
Antud laenud	-3 415 500	-1 855 691
Antud laenude tagasimaksed	330 711	1 083 757
Laekunud intressid	2 260 342	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-920 419	-680 674
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 590 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 788 000	-607 398
Makstud intressid	-64 069	9 501
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 262 069	-597 897
Kokku rahavood	1 515 330	203 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	812 189	608 296
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 515 330	203 893
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 327 519	812 189

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 560	5	2 556	28 261 572	28 266 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 063 211	4 063 211
31.12.2013	2 560	5	2 556	32 324 783	32 329 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)				9 640 716	9 640 716
31.12.2014	2 560	5	2 556	41 965 499	41 970 620

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2015

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEHAR LINNO	Juhatuse liige	31.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühingu HAVELI INVEST osanikule

Oleme auditeerinud osaühingu HAVELI INVEST konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu HAVELI INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Liili Kask

Vandeaudiitori number 206
Balti Audit OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 148
Lootsi 11, Tallinn 10151
31.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIILI KASK	Vandeaudiitor	31.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 324 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 648 556
Kokku	41 973 339

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1206233	43.34%	Jah
Hotellid	55101	1576960	56.66%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toonart Rääsk	35503040264	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2560 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6674500
Faks	+372 6674600
E-posti aadress	info@metropol.ee
E-posti aadress	accounting@metropol.ee
Veebilehe aadress	www.metropol.ee