

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kesklinna Hotelli OÜ

registrikood: 11368080

tänavaga nimi ja maja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kesklinna Hotelli OÜ emaeetvõtjaks on ECB3 Tallinn OÜ. Kesklinna Hotelli OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Fr.R.Kreutzwaldi 23, Tallinn. Nimetatud kinnisvarainvesteering on antud pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 780 tuhande euro võrra (2017: 40 tuhande euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 48 820 tuhat eurot (2017: 48 040 tuhat eurot).

Peamised suhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu (EUR)	3 597 491	3 325 000
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	3 585 004	2 567 018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	3,1	1,9
ROE (%)	15	13

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

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

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2018 kandis intressimäära 1,25%. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

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

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 219 040	1 190 337	
Nõuded ja ettemaksed	920 312	1 249 813	2
Kokku käibevarad	4 139 352	2 440 150	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	48 820 000	48 040 000	3
Kokku põhivarad	48 820 000	48 040 000	
Kokku varad	52 959 352	50 480 150	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 104 170	1 090 272	5
Võlad ja ettemaksed	213 585	199 775	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 317 755	1 290 047	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	27 554 058	28 648 709	5
Võlad ja ettemaksed	233 156	272 015	6
Kokku pikaajalised kohustised	27 787 214	28 920 724	
Kokku kohustised	29 104 969	30 210 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	7
Muud reservid	5 400	5 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 261 459	17 694 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 585 004	2 567 018	
Kokku omakapital	23 854 383	20 269 379	
Kokku kohustised ja omakapital	52 959 352	50 480 150	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 597 491	3 325 000	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 000	-385 000	10
Brutokasum (-kahjum)	3 212 491	2 940 000	
Üldhalduskulud	-41 414	-29 952	11
Muud äritulud	780 000	40 000	9
Muud ärikulud	-5	-274	
Ärikasum (kahjum)	3 951 072	2 949 774	
Intressitulud	4 281	2 586	13
Intressikulud	-370 349	-385 342	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 585 004	2 567 018	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 585 004	2 567 018	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesklinna Hotelli OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. 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.

Tulud

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

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

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

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

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	146 213	146 213	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 891	8 891	0	0
Muud nõuded	765 208	765 208	0	0
Viitlaekumised	765 208	765 208	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	920 312	920 312	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	327 213	327 213	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	372 600	372 600	0	0
Muud nõuded	550 000	550 000	0	0
Viitlaekumised	550 000	550 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 249 813	1 249 813	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	48 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
31.12.2017	48 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	780 000
31.12.2018	48 820 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 597 491	3 325 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-385 000	-385 000

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 7,8%, vakantsuse määr 0%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 37 440 000 EUR.

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

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 597 491	3 325 000	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	48 820 000	48 040 000	3
Kokku	48 820 000	48 040 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrendikulu	385 000	385 000	

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kinnistut ning parkla pinda.

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	28 658 228	1 104 170	27 554 058	0	1.250%	EUR	14.06.2021
Pikaajalised laenud kokku	28 658 228	1 104 170	27 554 058				
Laenukohustised kokku	28 658 228	1 104 170	27 554 058	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	29 738 981	1 090 272	28 648 709	0	1.250%	EUR	14.06.2021
Pikaajalised laenud kokku	29 738 981	1 090 272	28 648 709	0			
Laenukohustised kokku	29 738 981	1 090 272	28 648 709	0			

PANGALAENUD

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

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

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2018.a. on 23 797 EUR (2017: 33 315 EUR).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	76 785	76 785	0	0
Maksuvõlad	114 522	114 522	0	0
Muud võlad	255 434	22 278	194 297	38 859
Intressivõlad	16 930	16 930	0	0
Muud viitvõlad	238 504	5 348	194 297	38 859
Kokku võlad ja ettemaksed	446 741	213 585	194 297	38 859

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	63 160	63 160	0	0
Maksuvõlad	74 882	74 882	0	0
Muud võlad	333 748	61 733	194 296	77 719
Intressivõlad	17 574	17 574	0	0
Muud viitvõlad	316 174	44 159	194 296	77 719
Kokku võlad ja ettemaksed	471 790	199 775	194 296	77 719

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 2 388 EUR (2017: 3 864 EUR), lisa 14.

Maksukohustus koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Pangalaenu arvestuslik kulu 16 930 EUR (2017: 17 574 EUR)

Muud viitvõlad sisaldavad muuhulgas pikaajalist käibemaksu kohustust, mis kuulub tasumisele 8 aasta jooksul summas 233 156 EUR (2017: 272 015 EUR) sh 2019. aastal kuulub tasumisele 38 859 EUR.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 520	2 520
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018. a moodustab 23 846 463 (2017: 20 261 458) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 4 769 293 (2017: 4 052 292) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 19 077 170 (2017: 16 209 166) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018. a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 597 491	3 325 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 597 491	3 325 000
Kokku müügitulu	3 597 491	3 325 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 597 491	3 325 000
Kokku müügitulu	3 597 491	3 325 000

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	780 000	40 000	3
Kokku muud äritulud	780 000	40 000	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Hoonestusõigus	-385 000	-385 000
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 000	-385 000

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-5 464	-1 449
Muud	-9 563	-9 564
Raamatupidamisteenus	-17 820	-10 023
Auditiorteenus	-2 800	-2 800
Muud konsultatsiooniteenused	-2 500	-4 308
Juriidilised teenused	-3 267	-1 808
Kokku üldhalduskulud	-41 414	-29 952

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-370 349	-385 342
Kokku intressikulud	-370 349	-385 342

Intressikulu laenudelt koosneb:

31.12.2018

Pangalaenu intress 370 349 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 0 (lisa 14)

Kokku: 370 349 EUR

31.12.2017

Pangalaenu intress 384 080 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 1 262 (lisa 14)

Kokku: 385 343 EUR

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	4 030	2 461	14
Muud intressitulud	251	125	
Kokku intressitulud	4 281	2 586	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	ECB3 Tallinn OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Luxembourg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	8 891	0	372 600	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 388	0	3 864

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
ECB3 Tallinn OÜ	0	367 739	0	0	5%	EUR	30.09.2018

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
ECB3 Tallinn OÜ	367 739	0	0	30 499	5%	EUR	30.09.2018

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 820	10 023

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

Nõuded seotud osapoolte ees koosnevad:

- Lühiajalisest laenuõudest emaaettevõtjale summas 0 EUR (2017: 367 739 EUR) (lisa 2), intresside nõudest summas 6 491 EUR (2017: 2 461 EUR) (lisa 2 ja 13) ning muudest nõuetest summas 2 400 EUR (2017: 2 400 EUR) (lisa 2). Saadud laen oli intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg oli 31.12.2018.a.

Kohustused seotud osapooltele koosnevad:

- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 2 388 EUR (2017: 3 864 EUR).

2018 tehingute selgitused:

-Emaettevõtja maksis laenu tagasi summas 367 739 EUR ning arvestati intresse kokku summas 4 030 EUR (lisa 13).

2017 tehingute selgitused:

-Emaettevõtjale maksti laenu tagasi summas 30 499 EUR ja intresse summas 1 862 EUR ning arvestati intresse kokku summas 1 262 EUR (lisa 12).

-Emaettevõtjale anti laenu summas 367 739 EUR ning arvestati intresse kokku summas 2 461 EUR (lisa 13).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	28.06.2019

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Keskinna Hotelli OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Keskinna Hotelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

01.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	01.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 261 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 585 004
Kokku	23 846 463
Jaotamine	
Kokku	23 846 463

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3597491	100.00%	Jah

Sidevahendid

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