

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kesklinna Hotelli OÜ

registrikood: 11368080

tänav a nimi ja maja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 15 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 650 tuhande euro võrra (2018: 780 tuhande euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiiline väärtus 49 470 tuhat eurot (2018: 48 820 tuhat eurot).

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu (EUR)	3 614 077	3 597 491
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	2 969 163	3 585 004
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,4	3,1
ROE (%)	35	15

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

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

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2019 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. Juhatare liikmetele tasu ei ole makstud.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	989 368	3 219 040	
Nõuded ja ettemaksed	820 308	920 312	2
Kokku käibevarad	1 809 676	4 139 352	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	49 470 000	48 820 000	3
Kokku põhivarad	49 470 000	48 820 000	
Kokku varad	51 279 676	52 959 352	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 117 285	1 104 170	5
Võlad ja ettemaksed	218 174	213 585	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 335 459	1 317 755	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	41 138 266	27 554 058	5
Võlad ja ettemaksed	194 297	233 156	6
Kokku pikaajalised kohustised	41 332 563	27 787 214	
Kokku kohustised	42 668 022	29 104 969	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	7
Muud reservid	5 400	5 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 634 571	20 261 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 969 163	3 585 004	
Kokku omakapital	8 611 654	23 854 383	
Kokku kohustised ja omakapital	51 279 676	52 959 352	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 614 077	3 597 491	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 000	-385 000	10
Brutokasum (-kahjum)	3 229 077	3 212 491	
Üldhalduskulud	-38 740	-41 414	11
Muud äritulud	650 000	780 000	9
Muud ärikulud	-265	-5	
Ärikasum (kahjum)	3 840 072	3 951 072	
Intressitulud	427	4 281	13
Intressikulud	-871 336	-370 349	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 969 163	3 585 004	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 969 163	3 585 004	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesklinna Hotelli OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Selle kohaselt rakendatakse 2019 aastal dividendide makstes madalamat maksumäära 1/3-le 2018 aastal makstud dividendile ning 2020 aastal dividendide makstes 2/3-le 2018 ja 2019 aastal makstud keskmisele dividendile. Jyri Kesklinna Hotelli OÜ ei ole majandusaastal 2018 ega 2019 dividendide maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

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

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

- (a) on Ettevõtte või selle 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 osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte 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 kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	78 513	78 513	0	0
Muud nõuded	741 795	741 795	0	0
Viitlaekumised	741 795	741 795	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	820 308	820 308	0	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	48 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	780 000
31.12.2018	48 820 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	650 000
31.12.2019	49 470 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 614 077	3 597 491
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

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 614 077	3 597 491	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	49 470 000	48 820 000	3
Kokku	49 470 000	48 820 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	385 000	385 000	10

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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	27 563 576	1 117 285	26 446 291	0	1.250%	EUR	14.06.2021	
Muud laenukohustised	14 691 975	0	14 691 975	0	3%	EUR	02.08.2021	14
Pikaajalised laenud kokku	42 255 551	1 117 285	41 138 266	0				
Laenukohustised kokku	42 255 551	1 117 285	41 138 266	0				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				

PANGALAENUD

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

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

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2019.a. on 9 519 EUR (2018: 23 797 EUR).

MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 14 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	58 334	58 334	0	0
Maksuvõlad	115 453	115 453	0	0
Muud võlad	238 684	44 387	194 297	0
Intressivõlad	41 637	41 637	0	0
Muud viitvõlad	197 047	2 750	194 297	0
Kokku võlad ja ettemaksed	412 471	218 174	194 297	0

	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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 1 456 EUR (2018: 2 388 EUR), lisa 14.

Maksukohustis koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Pangalaenu arvestuslik intressikulu 16 279 EUR (2018: 16 930 EUR)
2. Intressivõlad seotud osapooltele 25 359 EUR (2018: 0 EUR), lisa 14.

Muud viitvõlad sisaldavad muuhulgas pikaajalist käibemaksu kohustist, mis kuulub tasumisele 8 aasta jooksul summas 194 297 EUR (2018: 233 156 EUR) sh 2020. aastal kuulub tasumisele 38 859 EUR.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 520	2 520
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019. a moodustab 8 603 733 (2018: 23 846 463) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 720 747 (2018: 4 769 293) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 6 882 986 (2018: 19 077 170) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019. a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 614 077	3 597 491
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 614 077	3 597 491
Kokku müügitulu	3 614 077	3 597 491
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 614 077	3 597 491
Kokku müügitulu	3 614 077	3 597 491

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	650 000	780 000	3
Kokku muud äritulud	650 000	780 000	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Hoonestusõigus	-385 000	-385 000	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 000	-385 000	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-7 363	-5 464
Muud	-9 679	-9 563
Raamatupidamisteenus	-18 021	-17 820
Auditiorteenus	-1 840	-2 800
Muud konsultatsiooniteenused	-1 750	-2 500
Juriidilised teenused	-87	-3 267
Kokku üldhalduskulud	-38 740	-41 414

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-871 336	-370 349
Kokku intressikulud	-871 336	-370 349

31.12.2019

Pangalaenu intress 356 443 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 514 893 (lisa 14)

Kokku: 871 336 EUR

31.12.2018

Pangalaenu intress 370 349 (lisa 5)

Kokku: 370 349 EUR

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	0	4 030	14
Muud intressitulud	427	251	
Kokku intressitulud	427	4 281	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	8 891	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	14 717 334	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 456	0	2 388

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
ECBPF III (LUX) S.a.r.l	0	18 500 000	-3 808 025	-1 691 975	3%	EUR	02.08.2021

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 021	0	17 820	0

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

2019. aastal ühinesid Kesklinna Hotelli OÜ (ühendaja) ECB3 Tallinn OÜ (ühendatav).

Kohustised seotud osapooltele koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 14 691 975 EUR ning intresside kohustisest summas 25 359 EUR (lisa 6). Saadud laen on intressiga 3% aastas ning tähtaeg 02.08.2021.a.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 456 EUR (2018: 2 388 EUR).

2019 tehingute selgitused:

- Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti laenu tagasi summas 3 808 025 EUR ja intresse summas 1 691 975 EUR ning arvestati intresse kokku 514 893 EUR (lisa 12).

2018 tehingute selgitused:

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

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

Lisa 15 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2020

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	02.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Keskinna Hotelli OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Keskinna Hotelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamust. 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 arvamuse 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

19.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	19.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 634 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 969 163
Kokku	8 603 734
Jaotamine	
Kokku	8 603 734

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3614077	100.00%	Jah

Sidevahendid

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