

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kesklinna Hotelli OÜ

registrikood: 11368080

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: realestate@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	10
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 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kesklinna Hotelli OÜ emattevõtjaks on ECBPF III (Netherlands) B.V. Kesklinna Hotelli OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Fr.R.Kreutzwaldi 23, Tallinn. Nimetatud kinnisvarainvesteering on antud pikaajalisele üürile.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteering üles 2 430 tuhande euro võrra (2022: üles 2 050 tuhande euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 49 480 tuhat eurot (2022: 47 050 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu (EUR)	3 795 491	3 032 170
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	4 164 396	3 596 966
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,15	0,13
ROE (%)	23	41

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 2023 kandis intressimäära 6,03%. 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/

Madis Raidma
/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	864 532	3 036 094	
Nõuded ja ettemaksed	1 256 851	579 977	2
Kokku käibevarad	2 121 383	3 616 071	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	49 480 000	47 050 000	3
Kokku põhivarad	49 480 000	47 050 000	
Kokku varad	51 601 383	50 666 071	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	474 711	25 956 634	5
Võlad ja ettemaksed	892 432	1 584 646	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 367 143	27 541 280	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	32 253 030	14 269 117	5
Võlad ja ettemaksed	0	38 860	6
Kokku pikaajalised kohustised	32 253 030	14 307 977	
Kokku kohustised	33 620 173	41 849 257	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 521	2 520	7
Ülekurss	4 999 999	0	
Muud reservid	5 400	5 400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 808 894	5 211 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 164 396	3 596 966	
Kokku omakapital	17 981 210	8 816 814	
Kokku kohustised ja omakapital	51 601 383	50 666 071	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 795 491	3 032 170	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 000	-385 000	10
Brutokasum (-kahjum)	3 410 491	2 647 170	
Üldhalduskulud	-38 201	-23 577	11
Muud äritulud	2 430 000	2 050 000	9
Muud ärikulud	-70	-10	
Ärikasum (kahjum)	5 802 220	4 673 583	
Intressitulud	22 150	236	
Intressikulud	-1 659 974	-1 076 853	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 164 396	3 596 966	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 164 396	3 596 966	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesklinna Hotelli OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. 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 ekvivalendina 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 kasumiaruande 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. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2024. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2021-2023 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Kesklinna Hotelli OÜ ei ole majandusaastal 2021, 2022 ega 2023 dividende 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 ematetvõtte 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 aktsiasosaluse).

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 osapoolte (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte (juhul kui kolmandaks osapoolteks 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 ematetvõtte 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 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 256 808	1 256 808
Ettemaksed	43	43
Tulevaste perioodide kulud	43	43
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 256 851	1 256 851
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	579 934	579 934
Ettemaksed	43	43
Tulevaste perioodide kulud	43	43
Kokku nõuded ja ettemaksed	579 977	579 977

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	45 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 050 000
31.12.2022	47 050 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 430 000
31.12.2023	49 480 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 795 491	3 032 170
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 8.75%, vakantsuse määr 0%, 5-aastane rahavoo prognoos)

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 37 440 000 EUR (lisa 5).

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

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 795 491	3 032 170	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	49 480 000	47 050 000	3
Kokku	49 480 000	47 050 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022	Lisa nr
--	------	------	---------

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	23 458 624	474 711	22 983 913	0	6,03%	EUR	13.06.2025	
Muud laenukohustised	9 269 117	0	9 269 117	0	2,8%	EUR	02.08.2025	13
Pikaajalised laenud kokku	32 727 741	474 711	32 253 030	0				
Laenukohustised kokku	32 727 741	474 711	32 253 030	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	25 956 634	25 956 634			4,58%	EUR	14.06.2023	
Lühiajalised laenud kokku	25 956 634	25 956 634						
Pikaajalised laenud								
Muud laenukohustised	14 269 117	0	14 269 117	0	2,8%	EUR	02.08.2025	13
Pikaajalised laenud kokku	14 269 117	0	14 269 117	0				
Laenukohustised kokku	40 225 751	25 956 634	14 269 117	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.

MUUD LAENUKOHUSTISED

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 13 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas nr 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	97 960	97 960	0	
Võlad seotud osapooltele	378 586	378 586	0	13
Maksuvõlad	304 521	304 521	0	
Muud võlad	111 365	111 365	0	
Intressivõlad	67 408	67 408	0	
Muud viitvõlad	43 957	43 957	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	892 432	892 432	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	168 299	168 299	0	
Võlad seotud osapooltele	1 148 214	1 148 214	0	13
Maksuvõlad	179 453	179 453	0	
Muud võlad	127 540	88 680	38 860	
Intressivõlad	44 776	44 776		
Muud viitvõlad	82 764	43 904	38 860	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 623 506	1 584 646	38 860	

Maksukohustis koosneb käibemaksu võlgnevusest.

Muud viitvõlad sisaldavad muuhulgas pikaajalist käibemaksu kohustist, mis kuulub tasumisele 7 aasta jooksul summas 0 EUR (2022: 77 719 EUR) sh 2024. aastal kuulub tasumisele 38 860 EUR.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 521	2 520
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023. a moodustab 12 973 290 (2022: 8 808 894) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 594 658 (2022: 1 761 779) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 10 378 632 (2022: 7 047 115) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023. a.

2023. a suurendati osakapitali 1 euro võrra ülekursiga 4 999 999 eurot. Osade eest tasuti mitterahalise sissemaksega (lisa 13).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 795 491	3 032 170
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 795 491	3 032 170
Kokku müügitulu	3 795 491	3 032 170
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 795 491	3 032 170
Kokku müügitulu	3 795 491	3 032 170

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 430 000	2 050 000	3
Kokku muud äritulud	2 430 000	2 050 000	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Hoonestusõigus	-385 000	-385 000	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 000	-385 000	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-20 224	-7 139
Muud	-3 221	-2 510
Raamatupidamisteenus	-7 788	-8 550
Auditiorteenus	-3 505	-2 600
Muud konsultatsiooniteenused	-1 850	-1 750
Juriidilised teenused	-1 613	-1 028
Kokku üldhalduskulud	-38 201	-23 577

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-1 659 974	-1 076 853
Kokku intressikulud	-1 659 974	-1 076 853

31.12.2023

Pangalaenu intress 1 331 014 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 328 960 (lisa 13)

Kokku: 1 659 974 EUR

31.12.2022

Pangalaenu intress 677 318 (lisa 5)

Seotud osapoolte laenude intress 399 535 (lisa 13)

Kokku: 1 076 853 EURR

Lisa 13 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

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	377 174	1 148 214	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 412	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	378 586	1 148 214	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 269 117	14 269 117	5
Kokku laenukohustised	9 269 117	14 269 117	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 269 117	0	14 269 117	399 535	5
Kokku laenukohustised	14 269 117	0	14 269 117	399 535	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 269 117	-5 000 000	9 269 117	328 960	5
Kokku laenukohustised	14 269 117	-5 000 000	9 269 117	328 960	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 788	8 550
Kokku ostetud	7 788	8 550

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

Kohustised seotud osapooltele koosnevad:

-Pikaajalisest laenukohustisest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 9 646 291 EUR (31.12.2022: 14 269 117 EUR) ning intresside kohustisest summas 377 174 EUR (31.12.2022: 1 148 214 EUR) (lisa 6). Saadud laen on intressiga 2,8% (2022: 2,8%) aastas ning tähtaeg 02.08.2025.a.

-Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 412 EUR (2022: 0 EUR).

2023 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele arvestati intresse kokku 328 960 EUR (lisa 13). Saadud laenude tagasimaksed summas 5 000 000 eurot kajastati 2023.a mitterahalise sissemaksena omakapitali, suurendades osakapitali 1 euro võrra ülekursiga 4 999 999 eurot.

2022 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele arvestati intresse kokku 399 535 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: 26.06.2024

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	26.06.2024
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesklinna Hotelli OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kesklinna Hotelli OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
28.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesklinna Hotelli OÜ (registrikood: 11368080) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	28.06.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 808 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 164 396
Kokku	12 973 290
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 973 290
Kokku	12 973 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3795491	100.00%	Jah