

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

tänava/talu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

e-posti aadress: eha.sadrak@pontos.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Hotell Viru kuulub Pontos Gruppi, mille asukohamaaks on Soome. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine Tallinnas. Peamine rentnik on AS Sokotel.

AS Hotell Viru 2018. aasta tulud olid 6,4 miljonit eurot ja puhaskasum 5,3 miljonit. 2017. aastal oli tulu 6,3 miljonit eurot ja puhaskasum 6,5 miljonit eurot. 2017. aasta puhaskasumit mõjutas positiivselt intressimäära vahetustehingute õiglase väärtuse muutus.

Aruandeaasta jooksul arutati kõik ettevõtte tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekul. Ettevõtte juhatuse liikmena tegutses Timo Tapani Kokkila.

ASil Hotell Viru ei olnud aastal 2018 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Rendileping Sokotel AS'ga kehtib aastani 2028.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 203 511	2 633 322	2
Nõuded ja ettemaksed	18 625 087	18 151 903	3
Kokku käibevarad	21 828 598	20 785 225	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	14 919 971	14 919 971	3
Kinnisvarainvesteeringud	90 130 000	89 530 000	5
Kokku põhivarad	105 049 971	104 449 971	
Kokku varad	126 878 569	125 235 196	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	7
Võlad ja ettemaksed	2 145 363	1 749 222	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 149 363	3 753 222	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	51 149 000	53 153 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	51 149 000	53 153 000	
Kokku kohustised	55 298 363	56 906 222	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	9
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 215 748	61 754 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 251 232	6 461 724	
Kokku omakapital	71 580 206	68 328 974	
Kokku kohustised ja omakapital	126 878 569	125 235 196	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 425 934	6 278 271	10
Muud äritulud	280 634	-37 970	
Mitmesugused tegevuskulud	-236 514	-237 213	11
Ärikasum (kahjum)	6 470 054	6 003 088	
Intressitulud	452 600	149 310	
Intressikulud	-1 095 472	-1 134 629	13
Muud finantstulud ja -kulud	-75 950	1 443 955	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 751 232	6 461 724	
Tulumaks	-500 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 251 232	6 461 724	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 470 054	6 003 088	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-600 000	-280 000	5
Kokku korrigeerimised	-600 000	-280 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 584	-4 973	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 382	31 784	
Laekunud intressid	286	955	
Kokku rahavood äritegevusest	5 876 138	5 750 854	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-18 000 000	
Laekunud intressid	296 636	445 138	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	296 636	-17 554 862	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-2 004 000	7
Makstud intressid	-1 098 585	-1 135 153	
Makstud dividendid	-2 000 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-500 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 602 585	-3 139 153	
Kokku rahavood	570 189	-14 943 161	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 633 322	17 576 483	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	570 189	-14 943 161	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 203 511	2 633 322	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	103 000	0	10 226	61 754 024	61 867 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 461 724	6 461 724
31.12.2017	103 000	0	10 226	68 215 748	68 328 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 251 232	5 251 232
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2018	103 000		10 226	71 466 980	71 580 206

Vastavalt ainuaktsionäri otsusele suurendati ettevõtte aktsiakapitali 2016. aastal summas 4 923 319 eurot ja hiljem vähendati aktsiakapitali summas 4 923 319 eurot ning aktsikapitali vähendamisel vabanenud summa tasuti ainuaktsionärile. Aktsiakapital on täpsemalt kirjeldatud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2018. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahalhenditena kajastatakse rahavoogude aruandes 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. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulise tähtajaga deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Lühi- ja pikaajalisi laenunõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid laenunõude väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatav laenunõue alla sellest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale

varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane 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.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtusest lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse leidmisel, kasutatakse 3-kuu EURIBOR'i intressimäära (vastavalt Bloomberg'i informatsioonile).

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksu seadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta makstud dividendidele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustiste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 11.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmuseid pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pank	3 203 511	2 633 322
Kokku raha	3 203 511	2 633 322

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	170 697	170 697	0
Ostjatelt laekumata arved	170 697	170 697	0
Muud nõuded	33 372 571	18 452 600	14 919 971
Laenunõuded	32 747 047	18 000 000	14 747 047
Intressinõuded	625 524	452 600	172 924
Ettemaksed	1 790	1 790	0
Muud makstud ettemaksed	1 790	1 790	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 545 058	18 625 087	14 919 971

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	150 245	150 245	0
Ostjatelt laekumata arved	150 245	150 245	0
Muud nõuded	32 919 971	18 000 000	14 919 971
Laenunõuded	32 747 047	18 000 000	14 747 047
Intressinõuded	172 924	0	172 924
Ettemaksed	1 658	1 658	0
Muud makstud ettemaksed	1 658	1 658	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 071 874	18 151 903	14 919 971

Read nõuded ostjate vastu ja laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu, vaata ka lisa 15.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	96 069	76 814
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	96 069	76 814

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	89 250 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	280 000
31.12.2017	89 530 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	600 000
31.12.2018	90 130 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 425 934	6 278 271
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	209 615	215 219

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenuga summas 72 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on ära toodud ka lisas 11.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati atesteeritud kinnisvarahindajat. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks, kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (DCF). DCF meetodi kohaselt määratakse kinnisvara väärtus tulevikus saadava puhastulu ja kinnisvara müümisest saadava tulu nüüdisväärtuse alusel. Seega eeldab meetodi kasutamine tulevaste rahavoogude prognoosimist. Hotell Viru testis on kasutatud järgmise 5 aasta rahavoogusid, eeldusliku rendihinna kasvuga 2,0%-2,5% aastas. Hindamise tulemusena tõsteti kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 90,13 miljonit eurot. Hindamistulemus on sensitiivne eelkõige tootlusmäära suhtes. Muutus määras +/-1% annaks kinnisvara väärtuseks vastavalt 83,7 ja 97,5 miljonit eurot (vaata lisa 1).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	6 425 934	6 278 271

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	6 665 041	6 470 914
1-5 aasta jooksul	28 144 180	27 324 447
Üle 5 aasta	54 936 212	53 336 128

Ettevõtte rendib välja kinnisvarainvesteeringut (lisa 5) erinevate lepingute alusel, mis lõppevad aastal 2028.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	53 153 000	2 004 000	51 149 000	0
Pikaajalised laenud kokku	53 153 000	2 004 000	51 149 000	
Laenukohustised kokku	53 153 000	2 004 000	51 149 000	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	55 157 000	2 004 000	53 153 000	0
Pikaajalised laenud kokku	55 157 000	2 004 000	53 153 000	0
Laenukohustised kokku	55 157 000	2 004 000	53 153 000	0

AS Viru Hotell on saanud laenu Pohjola Bank Eesti filiaalist intressimääraga: 1 kuu EURIBOR+0,81%. Laenu alusvaluutaks on euro. Laenu tagastamistähtaeg on juuli 2025.

2018.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2017: 2 004 000.

AS Hotell Viru kinnistule, mille bilansiline maksumus on toodud lisa 5, on seatud hüpoteek panga kasuks summas 72 miljonit eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	226 390	226 390	
Maksuvõlad	96 069	96 069	4
Muud võlad	1 819 392	1 819 392	
Intressivõlad	16 743	16 743	
Muud viitvõlad	1 802 649	1 802 649	
Saadud ettemaksed	3 512	3 512	
Muud saadud ettemaksed	3 512	3 512	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 145 363	2 145 363	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	219 983	219 983	
Maksuvõlad	76 814	76 814	4
Muud võlad	1 449 633	1 449 633	
Intressivõlad	19 856	19 856	
Muud viitvõlad	1 429 777	1 429 777	
Saadud ettemaksed	2 792	2 792	
Muud saadud ettemaksed	2 792	2 792	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 749 222	1 749 222	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad emaettevõttelt saadud laenult (lisa 15), pangalaenudelt ja Pohjola SWAP lepingult, mille turuväärtus on - 1 802 649 eurot.

AS Viru Hotell on saanud laenu Pohjola Bank Eesti filiaalist intressimääraga: 1 kuu EURIBOR+0,81%. Laenu alusvaluutaks on euro. Laenu tagastamistähtaeg on juuli 2025.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	103 000	103 000
Aktsiate arv (tk)	160 000	160 000

AS Hotell Viru aktsiakapital koosneb 160 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

AS Pontos Baltic 160 000 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 71 466 981 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 14 246 884 eurot. Seega

netodividendina oleks võimalik välja maksta 57 220 097 eurot, millest 666 667 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 56 553 430 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 425 934	6 278 271
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 425 934	6 278 271
Kokku müügitulu	6 425 934	6 278 271
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	6 425 934	6 278 271
Kokku müügitulu	6 425 934	6 278 271

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-7 355	-6 413
Raamatupidamisteenused	-8 232	-8 004
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-209 615	-215 219
Muud	-11 312	-7 577
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-236 514	-237 213

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2018 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-1 095 472	-1 134 431
Muud intressikulud	0	-198
Kokku intressikulud	-1 095 472	-1 134 629

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud intressitulud	296 922	297 590
Muud finantstulud ja -kulud	-372 872	1 146 365
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-75 950	1 443 955

Muud finantstulud ja -kulud sisaldavad tulusi ja kulusi, mis on seotud SWAP lepingu kajastamisega turuväärtuses.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pontos Baltic AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	18 000 000	0	18 000 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 813 932	0	14 807 668	0

2017	Antud laenud
Emaettevõtja	
Pontos Baltic AS	18 000 000

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	65 964	66 545

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte Pontos Baltic AS ning nende omanikud,
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingu juhatus ja nõukogu.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Ettevõtte on andnud tagatisega laenu seotud osapoolele Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga laenuperioodiga 5 aastat.

Ettevõtte on andnud laenu emattevõttele Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga ning tagastustähtajaga 31.12.2019.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2019

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Juhatuse liige	09.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts "Hotell Viru" aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts "Hotell Viru" raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Aktsiaselts "Hotell Viru" finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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, väaresitiste 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 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots
Vandeauditori number 642

9. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	09.04.2019
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	09.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 215 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 251 232
Kokku	71 466 980
Jaotamine	
Kokku	71 466 980

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6425934	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101303
Faks	+372 6101304
E-posti aadress	eha.sadrak@pontos.fi