

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	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
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16
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 2015. aasta äritulud ja puhaskasum olid vastavalt 6,0 ja 13,3 miljonit eurot (kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest 9,7 miljonit eurot). AS Hotell Viru 2014. aasta äritulud ja puhaskasum olid vastavalt 5,8 ja 31,6 miljonit eurot (kasum kinnisvara ümberhindlusest 27,9 miljonit eurot).

Aruandeaasta jooksul arutati kõik ettevõtte tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekul.

ASil Hotell Viru ei olnud aastal 2015 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Rendileping Sokotel AS'ga kehtib aastani 2028.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 624 401	793 395	2
Nõuded ja ettemaksed	219 130	177 375	3
Kokku käibevara	10 843 531	970 770	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	14 747 046	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	84 700 000	75 000 000	5
Kokku põhivara	99 447 046	75 000 000	
Kokku varad	110 290 577	75 970 770	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 004 000	30 100 017	7
Võlad ja ettemaksed	1 721 226	720 739	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	3 725 226	30 820 756	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	48 161 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	48 161 000	0	
Kokku kohustused	51 886 226	30 820 756	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	9
Ülekurss	4 923 319	4 923 319	
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 113 469	8 516 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 254 337	31 596 740	
Kokku omakapital	58 404 351	45 150 014	9
Kokku kohustused ja omakapital	110 290 577	75 970 770	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	5 978 549	5 838 673	6,10
Muud äritulud	9 566 544	27 935 600	5
Mitmesugused tegevuskulud	-334 841	-209 540	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-1 441 347	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	15 210 252	32 123 386	
Intressikulud	-998 428	-1 074 366	13
Muud finantstulud ja -kulud	-957 487	547 720	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 254 337	31 596 740	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 254 337	31 596 740	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 210 252	32 123 386	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	1 441 347	5
Muud korrigeerimised	-9 700 000	-27 935 600	5
Kokku korrigeerimised	-9 700 000	-26 494 253	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 666	5 437	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 599	599	8
Laekunud intressid	176	20	
Makstud intressid	-592	-19	
Muud rahavood äritegevusest	0	115 000	
Kokku rahavood äritegevusest	5 505 903	5 750 170	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-96 007	5
Antud laenud	-30 646 447	0	3,15
Antud laenude tagasimaksed	15 899 401	0	3,15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 747 046	-96 007	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	51 000 000	0	7
Saadud laenude tagasimaksed	-30 935 017	-3 928 589	7
Makstud intressid	-963 813	-1 074 288	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-29 021	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	19 072 149	-5 002 877	
Kokku rahavood	9 831 006	651 286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	793 395	142 109	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 831 006	651 286	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 624 401	793 395	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	103 000	4 923 319	10 226	8 516 729	13 553 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	31 596 740	31 596 740
31.12.2014	103 000	4 923 319	10 226	40 113 469	45 150 014
Aruandeaasta kasum (kahjum)				13 254 337	13 254 337
31.12.2015	103 000	4 923 319	10 226	53 367 806	58 404 351

Aktsiakapital on täpsemalt kirjeldatud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2015. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud 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.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüduks finantsvara üle.

Raha

Raha ekvivalendina 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 -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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.

Finantskohustused

Finantskohustused 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.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses 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.

Tuletisinstrumendi 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. 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 kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pank	10 624 401	793 395
Kokku raha	10 624 401	793 395

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	153 743	153 743	0	
Ostjatelt laekumata arved	153 743	153 743	0	
Muud nõuded	14 747 046	0	14 747 046	
Laenu nõuded	14 747 046	0	14 747 046	15
Ettemaksed	65 387	65 387	0	
Muud makstud ettemaksed	65 387	65 387	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 966 176	219 130	14 747 046	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	175 365	175 365	0	
Ostjatelt laekumata arved	175 365	175 365	0	
Ettemaksed	2 010	2 010	0	
Muud makstud ettemaksed	2 010	2 010	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	177 375	177 375	0	

Rida nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid grupi ettevõtete vastu, vaata ka lisa 15.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	91 596	84 898
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	91 596	84 898

Lisainformatsioon lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2013			
Soetusmaksumus	5 368 578	55 153 994	60 522 572
Akumuleeritud kulum	0	-12 112 832	-12 112 832
Jääkmaksumus	5 368 578	43 041 162	48 409 740
Ostud ja parendused	0	96 007	96 007
Müügid	0	-1 441 347	-1 441 347
Muud muutused	-5 368 578	-41 695 822	-47 064 400
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	27 935 600
Muud muutused	47 064 400
31.12.2014	75 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 700 000
31.12.2015	84 700 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 978 548	5 838 673
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	232 099	199 853

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

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Täielik kinnisvarahindamine sõltumatu välishindaja poolt viidi läbi veebruar 2015, mida 2015. aasta lõpus ajakohastati. 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 84,7 miljonit eurot. Hindamistulemus on sensitiivne eelkõige tootlusmäära suhtes. Muutus määras +/-1% annaks kinnisvara väärtuseks vastavalt 76,8 ja 95,3 miljonit eurot (vaata lisa 1).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	5 978 549	5 838 673
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	6 132 623	5 985 164
1-5 aasta jooksul	25 896 331	25 372 305
Üle 5 aasta	55 761 762	62 452 448

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

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Nordea Pank Eesti filiaal	0	0		
Pikaajalised laenud				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	50 165 000	2 004 000	48 161 000	0
Pikaajalised laenud kokku	50 165 000	2 004 000	48 161 000	0
Laenukohustused kokku	50 165 000	2 004 000	48 161 000	0
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Nordea Pank Eesti filiaal	30 100 017	30 100 017		
Lühiajalised laenud kokku	30 100 017	30 100 017		
Laenukohustused kokku	30 100 017	30 100 017	0	0

AS Viru Hotell on saanud fikseeritud intressimääraga laenu Pohjola Bank Eesti filiaakist. Laenu alusvaluutaks on euro. Laenu tagastamistähtaeg on juuli 2025.

2015.aasta jooksul on Nordea Panga Eesti filiaalile tasutud laenu summas 30 121 169 eurot ning Pohjola Bank Eesti filiaalile 835 000 eur.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	198 217	198 217	
Maksuvõlad	91 596	91 596	4
Muud võlad	1 427 903	1 427 903	
Intressivõlad	46 773	46 773	
Muud viitvõlad	1 381 130	1 381 130	
Saadud ettemaksed	3 510	3 510	
Muud saadud ettemaksed	3 510	3 510	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 721 226	1 721 226	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	230 525	230 525	
Maksuvõlad	84 898	84 898	4
Muud võlad	401 817	401 817	
Intressivõlad	12 751	12 751	
Muud viitvõlad	389 066	389 066	
Saadud ettemaksed	3 499	3 499	
Muud saadud ettemaksed	3 499	3 499	
Kokku võlad ja ettemaksed	720 739	720 739	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad emattevõtelt saadud laenult (lisa 15), pangalaenudelt ja Pohjola SWAP lepingult, mille turuväärtus on - 1 381 130 eurot.

AS Hotell Viru on saanud Pohjola Pangast fikseeritud intressiga laenu, mille tagastustähtaeg on aastal 2025.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	103 000	103 000
Aktsiate arv (tk)	161 600	161 600

AS Hotell Viru aktsiakapital koosneb 161 160 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

AS Pontos Baltic 161 160 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 53 367 807 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 10 673 561 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 42 694 246 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 978 549	5 838 673
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 978 549	5 838 673
Kokku müügitulu	5 978 549	5 838 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	5 978 549	5 838 673
Kokku müügitulu	5 978 549	5 838 673

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	-6 045	-5 652	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 787	11 041	
Raamatupidamisteenused	-9 012	-8 784	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-232 100	-199 853	5
Muud	-84 897	-6 292	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-334 841	-209 540	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2015 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-997 836	-1 074 347
Muud intressikulud	-592	-19
Kokku intressikulud	-998 428	-1 074 366

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2015	2014
Muud intressitulud	63 599	20
Muud finantstulud ja -kulud	-1 021 086	547 700
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-957 487	547 720

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

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Pontos Baltic AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	66 665	0	78 145	0

2015	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	69 372	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 646 447	15 899 401
2014	Ostud	Antud laenud	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		56 724	0

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 äriistele otsustele.

Ettevõtte on andnud tagatisega laenu Kolpi Investment Oy-le, laenu perioodiks on 5 aastat.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

2016. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2015 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame AS-i Hotell Viru 2015. a majandusaasta aruande:



Timo Tapani Kokkila
Juhatuses liige

14. aprill 2016. a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS „Hotell Viru“ ainuaktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS „Hotell Viru“ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS „Hotell Viru“ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 19. aprill 2016



Ivar Kiigemägi
Vandeaudiitori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Marek Väljaots
Vandeaudiitori number 642

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 113 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 254 337
Kokku	53 367 806
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	53 367 806
Kokku	53 367 806

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5978549	100.00%	Jah

Sidevahendid

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