

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

tänavatalu 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	10
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
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori 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 2016. aasta äritulud ja puhaskasum olid vastavalt 6,1 ja 8,4 miljonit eurot (kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest 4,4 miljonit eurot). AS Hotell Viru 2015. aasta äritulud ja puhaskasum olid vastavalt 6,0 ja 13,3 miljonit eurot (kasum kinnisvara ümberhindlusest 9,6 miljonit eurot).

Aruandeaasta jooksul arutati kõik ettevõtte tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekul. 22.03.2016 toimus ettevõttes juhatuse liikme vahetus ning Kai-Erik Wilhelm Beckeri asemel sai juhatuse liikmeks Timo Tapani Kokkila.

ASil Hotell Viru ei olnud aastal 2016 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Rendileping Sokotel AS'ga kehtib aastani 2028.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 576 483	10 624 401	2
Nõuded ja ettemaksed	319 046	219 130	3
Kokku käibevarad	17 895 529	10 843 531	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	14 747 047	14 747 046	3
Kinnisvarainvesteeringud	89 250 000	84 700 000	5
Kokku põhivarad	103 997 047	99 447 046	
Kokku varad	121 892 576	110 290 577	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	7
Võlad ja ettemaksed	2 864 326	1 721 226	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 868 326	3 725 226	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	55 157 000	48 161 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	55 157 000	48 161 000	
Kokku kohustised	60 025 326	51 886 226	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	103 000	103 000	9
Ülekurss	0	4 923 319	
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 367 806	40 113 469	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 386 218	13 254 337	
Kokku omakapital	61 867 250	58 404 351	
Kokku kohustised ja omakapital	121 892 576	110 290 577	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	6 128 582	5 978 549	10
Muud äritulud	4 437 613	9 566 544	
Mitmesugused tegevuskulud	-255 159	-334 841	11
Ärikasum (kahjum)	10 311 036	15 210 252	
Intressitulud	44 097	0	
Intressikulud	-1 052 641	-998 428	13
Muud finantstulud ja -kulud	-916 274	-957 487	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 386 218	13 254 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 386 218	13 254 337	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 311 036	15 210 252	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 550 000	-9 700 000	
Kokku korrigeerimised	-4 550 000	-9 700 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 777	21 666	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-25 716	-25 599	
Laekunud intressid	1 439	176	
Makstud intressid	0	-592	
Kokku rahavood äritegevusest	5 745 536	5 505 903	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-2 500 000	-30 646 447	
Antud laenude tagasimaksed	2 500 000	15 899 401	
Laekunud intressid	232 050	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	232 050	-14 747 046	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 000 000	51 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-30 935 017	
Makstud intressid	-1 078 836	-963 813	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-4 923 319	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-19 349	-29 021	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	974 496	19 072 149	
Kokku rahavood	6 952 082	9 831 006	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 624 401	793 395	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 952 082	9 831 006	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 576 483	10 624 401	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	103 000	4 923 319	10 226	40 113 469	45 150 014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 254 337	13 254 337
31.12.2015	103 000	4 923 319	10 226	53 367 806	58 404 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	8 386 218	8 386 218
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	-4 923 319	0	0	-4 923 319
31.12.2016	103 000	0	10 226	61 754 024	61 867 250

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 2016. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahalähenditena 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.

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 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 ettevõtetel aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse leidmisel, kasutatakse 3-kuu EURIBOR'i intressimäära (vastavalt Bloomberg'i informatsioonile).

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 nüüdiseväärtuses.

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 dividende. 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Pank	17 576 483	10 624 401
Kokku raha	17 576 483	10 624 401

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	145 079	145 079	0
Ostjatelt laekumata arved	145 079	145 079	0
Muud nõuded	14 747 047	0	14 747 047
Laenunõuded	14 747 047	0	14 747 047
Ettemaksed	173 967	173 967	0
Muud makstud ettemaksed	173 967	173 967	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 066 093	319 046	14 747 047

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
Laenunõuded	14 747 046	0	14 747 046
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

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	99 893	91 596
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99 893	91 596

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	75 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 700 000
31.12.2015	84 700 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 550 000
31.12.2016	89 250 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 128 582	5 978 548
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	218 550	232 099

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

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Täielik kinnisvarahindamine sõltumatu välishindaja poolt viidi läbi veebruar 2015, mida 2016. 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 nüüdiseväärtuse 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 89,25 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

	2016	2015
Kasutusrenditulu	6 128 582	5 978 549
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	6 282 441	6 132 623
1-5 aasta jooksul	26 528 589	25 896 331
Üle 5 aasta	51 782 649	55 761 762

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	57 161 000	2 004 000	55 157 000	0
Pikaajalised laenud kokku	57 161 000	2 004 000	55 157 000	0
Laenukohustised kokku	57 161 000	2 004 000	55 157 000	0
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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
Laenukohustised kokku	50 165 000	2 004 000	48 161 000	0

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

2016.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	164 193	164 193	
Maksuvõlad	99 893	99 893	4
Muud võlad	2 596 720	2 596 720	
Intressivõlad	20 579	20 579	
Muud viitvõlad	2 576 141	2 576 141	
Saadud ettemaksed	3 520	3 520	
Muud saadud ettemaksed	3 520	3 520	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 864 326	2 864 326	

	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	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad emaettevõttelt saadud laenult (lisa 15), pangalaenudelt ja Pohjola SWAP lepingult, mille turuväärtus on - 2 576 141 eurot.

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

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	103 000	103 000
Aktsiate arv (tk)	160 000	161 600

AS Hotell Viru aktsiakapital koosneb 160 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

AS Pontos Baltic 160 000 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 61 754 025 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 12 350 805 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 49 403 220 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 128 582	5 978 549
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 128 582	5 978 549
Kokku müügitulu	6 128 582	5 978 549
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	6 128 582	5 978 549
Kokku müügitulu	6 128 582	5 978 549

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-6 226	-6 045
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-2 787
Raamatupidamisteenused	-8 160	-9 012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-218 550	-232 100
Muud	-22 223	-84 897
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-255 159	-334 841

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2016 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-1 052 641	-997 836
Muud intressikulud	0	-592
Kokku intressikulud	-1 052 641	-998 428

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud intressitulud	298 086	63 599
Muud finantstulud ja -kulud	-1 214 360	-1 021 086
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-916 274	-957 487

Muud finantstulud ja -kulud sisaldavad kulutusi, 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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 940	0	66 665	0

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	81 012	69 372

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;
- osaühingu 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.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

2017. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2017

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO KOKKILA	Juhatuse liige	19.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts „Hotell Viru“ ainuaktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts „Hotell Viru“ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 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 olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts „Hotell Viru“ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestuseksperдите 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 arvamusel.

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 hea raamatupidamistavaga 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 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 arvamusel. 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärt 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots

Vandeauditori number 642

21. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	21.04.2017
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	21.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 367 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 386 218
Kokku	61 754 024
Jaotamine	
Kokku	61 754 024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6128582	100.00%	Jah

Sidevahendid

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