

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

tänavatalu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori 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 2019. aasta tulud olid 6,5 miljonit eurot ja puhaskasum 9,6 miljonit. 2018. aastal oli tulu 6,4 miljonit eurot ja puhaskasum 5,3 miljonit eurot. 2019. aasta puhaskasumit mõjutas positiivselt kinnisvara 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 Kukkila.

ASil Hotell Viru ei olnud aastal 2019 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Rendileping Sokotel AS'ga kehtib aastani 2028.

Finantsaruande avaldamise ajal on COVID-19 pandeemia levinud Eestisse. See mõjutab peamise üürniku Sokoteli rahavoogusid. Mõju AS-le Hotell Viru on siiski liiga vara hinnata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 907 835	3 203 511	2
Nõuded ja ettemaksed	36 060 127	18 625 087	3
Kokku käibevarad	37 967 962	21 828 598	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	14 919 971	3
Kinnisvarainvesteeringud	95 390 000	90 130 000	5
Kokku põhivarad	95 390 000	105 049 971	
Kokku varad	133 357 962	126 878 569	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	7
Võlad ja ettemaksed	2 999 296	2 145 363	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 003 296	4 149 363	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 145 000	51 149 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	49 145 000	51 149 000	
Kokku kohustised	54 148 296	55 298 363	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	9
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 466 980	66 215 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 629 460	5 251 232	
Kokku omakapital	79 209 666	71 580 206	
Kokku kohustised ja omakapital	133 357 962	126 878 569	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	6 548 980	6 425 934	10
Muud äritulud	4 929 801	280 634	
Mitmesugused tegevuskulud	-246 104	-236 514	11
Ärikasum (kahjum)	11 232 677	6 470 054	
Intressitulud	782 703	749 522	
Intressikulud	-1 059 992	-1 095 472	13
Muud finantstulud ja -kulud	-884 068	-372 872	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 071 320	5 751 232	
Tulumaks	-441 860	-500 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 629 460	5 251 232	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 232 677	6 470 054	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-5 260 000	-600 000	5
Kokku korrigeerimised	-5 260 000	-600 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 496	-20 584	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-30 654	26 382	
Laekunud intressid	303	286	
Makstud intressid	-17	0	
Kokku rahavood äritegevusest	5 970 805	5 876 138	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-3 000 000	0	
Laekunud intressid	1 238 835	296 636	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 761 165	296 636	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-2 004 000	7
Makstud intressid	-1 059 456	-1 098 585	
Makstud dividendid	-2 000 000	-2 000 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-441 860	-500 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 505 316	-5 602 585	
Kokku rahavood	-1 295 676	570 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 203 511	2 633 322	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 295 676	570 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 907 835	3 203 511	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	103 000	10 226	68 215 748	68 328 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 251 232	5 251 232
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2018	103 000	10 226	71 466 980	71 580 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	9 629 460	9 629 460
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2019	103 000	10 226	79 096 440	79 209 666

Aktiikapital on täpsemalt kirjeldatud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2019. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2018. aasta aruandes olid seotud osapoolle antud laenu intressitulud summas 296 922 eurot kajastatud kasumiaruande real muud finantstulud ja -kulud, 2019. aastal tõsteti need intressituludesse.

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 osapoolle 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.

Lühi- ja pikaajalisi laenu nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid laenu nõude väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatav laenu nõue alla sellest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. 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.

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. Tuletisinstrumendi 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, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksimäär 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 9.

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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pank	1 907 835	3 203 511
Kokku raha	1 907 835	3 203 511

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	142 224	142 224	0
Ostjatelt laekumata arved	142 224	142 224	0
Muud nõuded	35 916 135	35 916 135	0
Laenunõuded	35 747 046	35 747 046	0
Intressinõuded	169 089	169 089	0
Ettemaksed	1 768	1 768	0
Muud makstud ettemaksed	1 768	1 768	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 060 127	36 060 127	0

	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

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	99 678	96 069
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99 678	96 069

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	89 530 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	600 000
31.12.2018	90 130 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 260 000
31.12.2019	95 390 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 548 980	6 425 934
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-222 746	-209 615

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenu 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, diskontomääraga 8,2% ja tootlusega 6,5%. Hindamise tulemusena tõsteti kinnisvara raamatupidamislikku väärtust 95,39 miljoni euroni. Hindamistulemus on sensitiivne nii tootlus- kui ka diskontomäär suhtes: muutus +/-1% annaks kinnisvara väärtuseks vastavalt 83 ja 105 miljonit eurot.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	6 548 980	6 425 934

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	6 679 966	6 665 041
1-5 aasta jooksul	26 719 864	28 144 180
Üle 5 aasta	56 034 936	54 936 212

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	51 149 000	2 004 000	49 145 000	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	51 149 000	2 004 000	49 145 000	0
Laenukohustised kokku	51 149 000	2 004 000	49 145 000	0
	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	0
Laenukohustised kokku	53 153 000	2 004 000	51 149 000	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.

2019.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2018: 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	191 827	191 827	
Maksuvõlad	99 678	99 678	4
Muud võlad	2 703 979	2 703 979	
Intressivõlad	17 262	17 262	
Muud viitvõlad	2 686 717	2 686 717	
Saadud ettemaksed	3 812	3 812	
Muud saadud ettemaksed	3 812	3 812	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 999 296	2 999 296	

	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	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad pangalaenuidelt ja Pohjola SWAP lepingult, mille turuväärtus on - 2 686 717 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)

	31.12.2019	31.12.2018
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 31.12.2019 moodustas 79 096 440 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 15 726 265 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 63 370 175 eurot, millest 1 333 333 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 62 036 841 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 548 980	6 425 934
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 548 980	6 425 934
Kokku müügitulu	6 548 980	6 425 934
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	6 548 980	6 425 934
Kokku müügitulu	6 548 980	6 425 934

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-8 038	-7 355
Raamatupidamisteenused	-8 388	-8 232
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-222 746	-209 615
Muud	-6 932	-11 312
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-246 104	-236 514

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2019 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-1 059 975	-1 095 472
Muud intressikulud	-17	0
Kokku intressikulud	-1 059 992	-1 095 472

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantstulud ja -kulud	-884 068	-372 872
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-884 068	-372 872

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

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emattevõtja nimetus	Pontos Baltic AS
Kontserni nimetus, millesse kuulub emattevõtja	Pontos Grupp

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emattevõtja	21 000 000	0	18 000 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 807 880	0	14 813 932	0

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emattevõtja				
Pontos Baltic AS	3 000 000	942 200	euro	30.09.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82 848	65 964

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

- Emattevõtte Pontos Baltic AS ning nende omanikud,
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- osatähtsuse 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 äriolukorrale 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 30.09.2020.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgselt on kogu maailmas toimunud majanduskeskkonna oluline halvenemine tulenevalt meetmetest, mida rakendatakse võitluseks Covid-19 viirusega. See mõjutab peamise üürniku Sokoteli rahavoogusid. Mõju meie ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele sõltub paljuski sellest, kui kauaks jäävad kehtima äritegevust piiravad meetmed ning milliseid toetavaid meetmeid kasutavad omakorda riikide valitsused. Suure ebamäärasuse tõttu ei oska juhtkond piisavalt adekvaatselt hinnata viirusega võitlemisest tulenevate meetmete mõju meie ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele. Kuna eriolukord kehtestati bilansipäevajärgselt, ei mõjuta see ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2020

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	13.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaselts "Hotell Viru" aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktiaselts "Hotell Viru" raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 olulistel osades õiglaselt Aktiaselts "Hotell Viru" finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsel kahtlul 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

Merje Maripuu
Vandeauditori number 620

13. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	13.04.2020
MERJE MARIPUU	Vandeaudiitor	13.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 466 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 629 460
Kokku	79 096 440
Jaotamine	
Dividendideks	4 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	75 096 440
Kokku	79 096 440

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 466 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 629 460
Kokku	79 096 440
Jaotamine	
Dividendideks	4 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	75 096 440
Kokku	79 096 440

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6548980	100.00%	Jah

Sidevahendid

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