

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Aktsiaselts "Hotell Viru"

**registrikood:** 10996147

**tänavanimi, maja number:** Viru väljak 4

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 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 Muud äritulud                    | 14 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud        | 14 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                      | 14 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                    | 15 |
| Lisa 15 Intressikulud                    | 15 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud      | 15 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                 | 15 |
| Lisa 18 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 2020. aasta tulud vähenesid 8%, jäädes 6,0 miljoni euro tasemele ja puhaskahjum oli 4,7 miljonit. 2019. aastal oli tulu 6,5 miljonit eurot ja puhaskasum 9,6 miljonit eurot. 2020. aasta puhaskasumit mõjutas negatiivselt peamisele rentnikule antud üürisoodudust ja kinnisvara väärtuse korrigeerimine. Vara õiglane väärtus vähenes COVID-19 poolt mõjutatud turukeskkonna muutuste tõttu.

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 2020 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.

Rendileping AS-ga Sokotel kehtib aastani 2028.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise jätkub COVID-19 pandeemia, mõjutades ka peamise rentniku Sokotel AS rahavoogusid, avaldades seeläbi mõju ka AS Hotell Viru tuludele. Asjaolu ei mõjuta siiski AS Hotell Viru üldist finantspositsiooni negatiivselt.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020         | 31.12.2019         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |         |
| Käibevarad                                   |                    |                    |         |
| Raha                                         | 920 528            | 1 907 835          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 20 726 563         | 21 313 081         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>21 647 091</b>  | <b>23 220 916</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                    |                    |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 747 046         | 14 747 046         | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 86 310 000         | 95 390 000         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>101 057 046</b> | <b>110 137 046</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>122 704 137</b> | <b>133 357 962</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                    |                    |         |
| Kohustised                                   |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                    |                    |         |
| Laenukohustised                              | 2 004 000          | 2 004 000          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 029 253          | 2 999 296          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>5 033 253</b>   | <b>5 003 296</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                    |                    |         |
| Laenukohustised                              | 47 141 000         | 49 145 000         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>47 141 000</b>  | <b>49 145 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>52 174 253</b>  | <b>54 148 296</b>  |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 103 000            | 103 000            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 10 226             | 10 226             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 75 096 440         | 69 466 980         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 679 782         | 9 629 460          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>70 529 884</b>  | <b>79 209 666</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>122 704 137</b> | <b>133 357 962</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020              | 2019              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 6 009 313         | 6 548 980         | 10      |
| Muud äritulud                               | 0                 | 4 929 801         | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -254 887          | -246 104          | 12      |
| Muud ärikulud                               | -9 293 357        | 0                 | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-3 538 931</b> | <b>11 232 677</b> |         |
| Intressitulud                               | 913 108           | 782 703           |         |
| Intressikulud                               | -1 087 189        | -1 059 992        | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -83 049           | -884 068          | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-3 796 061</b> | <b>10 071 320</b> |         |
| Tulumaks                                    | -883 721          | -441 860          |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-4 679 782</b> | <b>9 629 460</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2020              | 2019              | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -3 538 931        | 11 232 677        |         |
| Korrigeerimised                                       |                   |                   |         |
| Muud korrigeerimised                                  | 9 080 000         | -5 260 000        | 5       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>9 080 000</b>  | <b>-5 260 000</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 37 628            | 28 496            |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -60 073           | -30 654           |         |
| Laekunud intressid                                    | 86                | 303               |         |
| Makstud intressid                                     | -90               | -17               | 15      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>5 518 620</b>  | <b>5 970 805</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                   |                   |         |
| Antud laenud                                          | 0                 | -3 000 000        | 17      |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 500 000           | 0                 | 17      |
| Laekunud intressid                                    | 961 911           | 1 238 835         |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>1 461 911</b>  | <b>-1 761 165</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                   |                   |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -2 004 000        | -2 004 000        | 7       |
| Makstud intressid                                     | -1 080 117        | -1 059 456        |         |
| Makstud dividendid                                    | -4 000 000        | -2 000 000        |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -883 721          | -441 860          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-7 967 838</b> | <b>-5 505 316</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-987 307</b>   | <b>-1 295 676</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 1 907 835         | 3 203 511         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-987 307</b>   | <b>-1 295 676</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 920 528           | 1 907 835         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                               |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2018</b>              | 103 000                       | 10 226                       | 71 466 980                  | 71 580 206 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 9 629 460                   | 9 629 460  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0                            | -2 000 000                  | -2 000 000 |
| <b>31.12.2019</b>              | 103 000                       | 10 226                       | 79 096 440                  | 79 209 666 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | -4 679 782                  | -4 679 782 |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0                            | -4 000 000                  | -4 000 000 |
| <b>31.12.2020</b>              | 103 000                       | 10 226                       | 70 416 658                  | 70 529 884 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2020. 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

### 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

Rahalahenditena 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 laenuõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid laenuõude väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatav laenuõue 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.

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, 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)

|                   | 31.12.2020     | 31.12.2019       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Pank              | 920 528        | 1 907 835        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>920 528</b> | <b>1 907 835</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2020        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 104 608           | 104 608                           | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved         | 104 608           | 104 608                           | 0                   |
| Muud nõuded                       | 35 367 245        | 20 620 199                        | 14 747 046          |
| Laenunõuded                       | 35 247 046        | 20 500 000                        | 14 747 046          |
| Intressinõuded                    | 120 199           | 120 199                           | 0                   |
| Ettemaksed                        | 1 756             | 1 756                             | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed           | 1 756             | 1 756                             | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>35 473 609</b> | <b>20 726 563</b>                 | <b>14 747 046</b>   |

  

|                                   | 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        | 21 169 089                        | 14 747 046          |
| Laenunõuded                       | 35 747 046        | 21 000 000                        | 14 747 046          |
| Intressinõuded                    | 169 089           | 169 089                           | 0                   |
| Ettemaksed                        | 1 768             | 1 768                             | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed           | 1 768             | 1 768                             | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>36 060 127</b> | <b>21 313 081</b>                 | <b>14 747 046</b>   |

Read nõuded ostjate vastu ja laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu, vaata ka lisa 17.

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

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 14            | 0             |
| Käibemaks                                     | 89 259        | 99 678        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>89 273</b> | <b>99 678</b> |

Lisainformatsioon lisas 8.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2018</b>                         | 90 130 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 5 260 000  |
| <b>31.12.2019</b>                         | 95 390 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -9 080 000 |
| <b>31.12.2020</b>                         | 86 310 000 |

|                                                 | 2020      | 2019      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 009 313 | 6 548 980 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -222 092  | -222 746  |

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenu summas 72 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on ära toodud ka lisas 12.

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 9,88% ja tootlusega 6,5%. Hindamise tulemusena alandati kinnisvara raamatupidamislikku väärtust 86,31 miljoni euron. Hindamistulemus on sensitiivne nii tootlus- kui ka diskontomäära suhtes: muutus +/-1% annaks kinnisvara väärtuseks vastavalt 75 ja 95 miljonit eurot.

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                  | 2020      | 2019      |
|------------------|-----------|-----------|
| Kasutusrenditulu | 6 009 313 | 6 548 980 |

| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 6 451 406  | 6 679 966  |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 27 120 662 | 26 719 864 |
| Üle 5 aasta                                                             | 56 875 460 | 56 034 936 |

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

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |
| Pohjola Bank plc Eesti filiaal       | 49 145 000 | 2 004 000                         | 47 141 000          | 0           |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 49 145 000 | 2 004 000                         | 47 141 000          |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 49 145 000 | 2 004 000                         | 47 141 000          |             |
|                                      |            |                                   |                     |             |
|                                      | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud 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           |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 51 149 000 | 2 004 000                         | 49 145 000          | 0           |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 51 149 000 | 2 004 000                         | 49 145 000          | 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.

2020.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2019: 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)

|                                  | 31.12.2020       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 142 639          | 142 639          |
| Maksuvõlad                       | 89 273           | 89 273           |
| Muud võlad                       | 2 794 011        | 2 794 011        |
| Intressivõlad                    | 24 245           | 24 245           |
| Muud viitvõlad                   | 2 769 766        | 2 769 766        |
| Saadud ettemaksed                | 3 330            | 3 330            |
| Muud saadud ettemaksed           | 3 330            | 3 330            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 029 253</b> | <b>3 029 253</b> |
|                                  |                  |                  |
|                                  | 31.12.2019       | 12 kuu jooksul   |
| Võlad tarnijatele                | 191 827          | 191 827          |
| Maksuvõlad                       | 99 678           | 99 678           |
| 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            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 999 296</b> | <b>2 999 296</b> |

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad pangalaenudelt ja Pohjola SWAP lepingult, mille turuväärtus on - 2 769 766 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)

|                   | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------|------------|------------|
| 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 31.12.2020 moodustas 70 416 658 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 13 897 285 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 56 519 373 eurot, millest 2 666 667 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 53 852 706 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 6 009 313        | 6 548 980        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>6 009 313</b> | <b>6 548 980</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 009 313</b> | <b>6 548 980</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Renditeenus                                 | 6 009 313        | 6 548 980        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 009 313</b> | <b>6 548 980</b> |

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2020     | 2019             |
|------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 4 929 801        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>4 929 801</b> |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                                 | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Üür ja rent                                     | -8 281          | -8 038          |
| Raamatupidamisteenused                          | -9 191          | -8 388          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -222 092        | -222 746        |
| Muud                                            | -15 323         | -6 932          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>          | <b>-254 887</b> | <b>-246 104</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2020 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2020              | 2019     |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | -9 293 357        | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-9 293 357</b> | <b>0</b> |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2020              | 2019              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Intressikulu laenudelt     | -1 087 099        | -1 059 975        |
| Muud intressikulud         | -90               | -17               |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-1 087 189</b> | <b>-1 059 992</b> |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2020           | 2019            |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Muud finantstulud ja -kulud              | -83 049        | -884 068        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-83 049</b> | <b>-884 068</b> |

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

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus        | Pontos Baltic AS |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja | Pontos Grupp     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                             | 20 500 000 | 0          | 21 000 000 | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 14 802 055 | 0          | 14 807 880 | 0          |

### Laenud

| 2020             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------|--------------|----------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja     |              |                            |                  |             |             |
| Pontos Baltic AS | 0            | -500 000                   | 588 500          | euro        | 02.09.2025  |

| 2019             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------|--------------|----------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja     |              |                            |                  |             |             |
| Pontos Baltic AS | 3 000 000    | 0                          | 942 200          | euro        | 30.09.2020  |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                          | 2020                      | 2019                      |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                          | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste ostud |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 80 485                    | 82 848                    |

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 ärilistele otsustele.

Ettevõtte on andnud laenu ematavõttele Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga ning tagastustähtajaga 02.09.2025.

## Lisa 18 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.



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2021

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| TIMO TAPANI KOKKILA | Juhatuse liige     | 29.04.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts "Hotell Viru" aktsionärile

### Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts "Hotell Viru" raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Aktsiaselts "Hotell Viru" finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjasepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 pettusest 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 kavatses 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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 alusprintsibi 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/  
Erki Usin  
Vandeauditori number 496  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58  
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

29. aprill 2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 29.04.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 75 096 440        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 679 782        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>70 416 658</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 75 096 440        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 679 782        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>70 416 658</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6009313         | 100.00%     | Yes            |

## Sidevahendid

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Liik           | Sisu                 |
| Phone          | +372 6101303         |
| Fax            | +372 6101304         |
| E-mail address | eha.sadrak@pontos.fi |