

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

tänavanimi: Viru väljak 4

maja number:

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS Hotell Viru kuulub Pontos Gruppi, mille asukohamaaks on Soome vabariik. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rentimine Tallinnas. Ettevõtte põhirentnik on AS Sokotel.

2021. aastal kasvasid AS Hotell Viru tulud COVID-19 madalamate üürisoodustuste tõttu 8%, 6,5 miljoni euroni.

AS Hotell Viru 2021. aasta puhaskasum oli 9 miljonit eurot. 2020. aastal teenis ettevõtte 4,7 miljonit eurot puhaskahjumit. Suurim puhaskasumit mõjutav tegur on kinnisvara väärtuse korrigeerimine. 2021. aastal kasvas väärtus 2,4 miljoni euro võrra, võrreldes 2020. aasta väärtuse langusega 9,3 miljonit eurot.

Ettevõtte tegevusega seotud põhiküsimusi arutati nõukogu koosolekutel või juhatuse initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekutel Timo Tapani Kokkila tegutses juhatuse ainuliikmena.

AS Hotell Viru 2021. aastal töölepinguga töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei makstud.

Üürileping AS-ga Sokotel kehtib kuni 31.8.2028.

Kuna ettevõtte majandustegevus piirneb euroalaga, ei eksisteeri ettevõttel olulisi majandusriske seoses valuutakursside muutumisega maailmaturul.

Hotell Viru AS tegevuskeskkonna üldine (makromajanduslik) areng on pandeemiaaastatel olnud varasemast heitlikum ning mingil määral on pandeemia mõjutanud ka ettevõtte majandustulemusi seoses sulgemisperioodidega ja reisipiirangutega. Ettevõtte finantstulemuste stabiilsuse tagab pikaajaline üürileping ankurrentnikuga. Suurimaks mõjutajaks Hotell Viru AS finantstulemustes on kinnisvara väärtuse tõus või langus seoses õiglase väärtuse kujunemisega. Kinnistu väärtuse tõus 2021. aastal oli Hotell Viru AS seisukohalt positiivse mõjuga.

Hotell Viru AS äritegevuses ei ole olulisi mõjutajaid hooajalisuse või majandustegevuse tsüklilisuse seisukohast. Hotell Viru AS rendileping Sokotel AS-ga ei tugine käibepõhisele üürile, vaid on fikseeritud üürihinna, tasakaalustades võimalikku hooajalisust ja annab vastupidavuse majanduse kõikumisele.

Ettevõtte tegevusega kaasnevatest olulistest keskkonna- ja sotsiaalsed mõjudest on väljapaistvaim esimesena roheline mõtteviisi järgiva tunnustuse "Green Key Hotel" saamine. Hotell Viru AS jätkab säästliku ja jätkusuutliku majandamise põhimõtteid.

Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

eurodes	2020	2021
Müügitulu	6 009 313	6 472 418
Müügitulu muutus	-8,2%	7,7%
EBITDA	-3 538 931	8 623 699
EBITDA muutus %	-131,5%	343,7%
Ärikasum (kahjum)	-3 538 931	8 623 699
Puhaskasum	-4 679 782	8 909 911
Puhaskasumi muutus %	-148,6%	290,4%
Omakapitali osakaal	55,1%	60,9%
Omakapitali tootlus (ROE)	-6,3%	12,2%
Vara puhasrentaabilus (ROA)	-3,7%	7,2%
EBITDA = kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni		
Omakapitali osakaal = omakapital / keskmine vara		
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / keskmine omakapital * 100%		
Vara puhasrentaabilus (ROA) = puhaskasum / keskmine varade maht * 100%		

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on peale teist pandeemia-aastat saavutamas kriisieelset taset, seavad 2021. aasta viimase kvartalis alguse saanud energiakandjate hinnašokk ning hiljutised drastilised muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtte silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning kasumlikkuse kasvatamisel.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise jätkub COVID-19 pandeemia, avaldades negatiivset mõju ettevõtte rahavoogudele, dividendide väljamaksetele ja investeringute väärtustele. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus.

Märkimisväärne energiahindade tõus ning olulised muutused kogu Euroopa majanduses ja julgeolekus seoses sõjaolukorraga Ukrainas on asjaolud, mille mõjud on aruande koostamise hetkel veel selgusetud.

Ettevõtte hea finantstugevuse tõttu usub juhtkond siiski, et olukord ei avalda erakorralist mõju ettevõtte finantsseisundile.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus, kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	425 654	920 528	2
Nõuded ja ettemaksed	20 942 758	20 726 563	3
Kokku käibevarad	21 368 412	21 647 091	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	14 747 046	14 747 046	3
Kinnisvarainvesteeringud	88 760 000	86 310 000	5
Kokku põhivarad	103 507 046	101 057 046	
Kokku varad	124 875 458	122 704 137	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	7
Võlad ja ettemaksed	2 294 663	3 029 253	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 298 663	5 033 253	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	45 137 000	47 141 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	45 137 000	47 141 000	
Kokku kohustised	49 435 663	52 174 253	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	9
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 416 658	75 096 440	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 909 911	-4 679 782	
Kokku omakapital	75 439 795	70 529 884	
Kokku kohustised ja omakapital	124 875 458	122 704 137	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	6 472 418	6 009 313	10
Muud äritulud	2 413 822	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-262 541	-254 887	12
Muud ärikulud	0	-9 293 357	14
Ärikasum (kahjum)	8 623 699	-3 538 931	
Intressitulud	1 038 349	913 108	
Intressikulud	-1 205 508	-1 087 189	15
Muud finantstulud ja -kulud	1 220 834	-83 049	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 677 374	-3 796 061	
Tulumaks	-767 463	-883 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 909 911	-4 679 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 623 699	-3 538 931	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 450 000	9 080 000	5
Kokku korrigeerimised	-2 450 000	9 080 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-120 239	37 628	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	486 746	-60 073	
Laekunud intressid	79	86	
Makstud intressid	-113	-90	15
Kokku rahavood äritegevusest	6 540 172	5 518 620	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	500 000	17
Laekunud intressid	942 314	961 911	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	942 314	1 461 911	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-2 004 000	7
Makstud intressid	-1 206 384	-1 080 117	
Makstud dividendid	-4 000 000	-4 000 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-767 463	-883 721	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 977 847	-7 967 838	
Kokku rahavood	-495 361	-987 307	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	920 528	1 907 835	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-495 361	-987 307	
Valuutakursside muutuste mõju	487	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	425 654	920 528	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	103 000	10 226	79 096 440	79 209 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 679 782	-4 679 782
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-4 000 000	-4 000 000
31.12.2020	103 000	10 226	70 416 658	70 529 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 909 911	8 909 911
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-4 000 000	-4 000 000
31.12.2021	103 000	10 226	75 326 569	75 439 795

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2021. 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 Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele 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 laenunõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid laenunõude väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatav laenunõue alla sellest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete 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, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta makstud dividendidele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pank	425 654	920 528
Kokku raha	425 654	920 528

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	224 767	224 767	0
Ostjatelt laekumata arved	224 767	224 767	0
Laenunõuded	35 247 046	20 500 000	14 747 046
Muud nõuded	216 155	216 155	0
Intressinõuded	216 155	216 155	0
Ettemaksed	1 836	1 836	0
Muud makstud ettemaksed	1 836	1 836	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 689 804	20 942 758	14 747 046

	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
Laenunõuded	35 247 046	20 500 000	14 747 046
Muud nõuded	120 199	120 199	0
Intressinõuded	120 199	120 199	0
Ettemaksed	1 756	1 756	0
Muud makstud ettemaksed	1 756	1 756	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 473 609	20 726 563	14 747 046

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

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	360 486	14
Käibemaks	110 147	89 259
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	470 633	89 273

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	95 390 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9 080 000
31.12.2020	86 310 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 450 000
31.12.2021	88 760 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 472 418	6 009 313
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-213 211	-222 092

Kinnisvarainveeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenuga 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 9,75% ja tootlusega 6,5%. Hindamise tulemusena tõsteti kinnisvara raamatupidamislikku väärtust 88,76 miljoni euroni.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	6 470 018	6 009 313

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	6 644 948	6 451 406
1-5 aasta jooksul	27 934 282	27 120 662
Üle 5 aasta	58 581 724	56 875 460

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	47 141 000	2 004 000	45 137 000	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	47 141 000	2 004 000	45 137 000	
Laenukohustised kokku	47 141 000	2 004 000	45 137 000	
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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
Pikaajalised võlakirjad kokku	49 145 000	2 004 000	47 141 000	
Laenukohustised kokku	49 145 000	2 004 000	47 141 000	

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.

2021.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2020: 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	248 390	248 390	
Maksuvõlad	470 633	470 633	4
Muud võlad	1 571 700	1 571 700	
Intressivõlad	23 256	23 256	
Muud viitvõlad	1 548 444	1 548 444	
Saadud ettemaksed	3 940	3 940	
Muud saadud ettemaksed	3 940	3 940	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 294 663	2 294 663	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	142 639	142 639	
Maksuvõlad	89 273	89 273	4
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	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 029 253	3 029 253	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad pangalaenudelt ja Pohjola SWAP lepingult, mille turuväärtus on - 1 548 444 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)

	31.12.2021	31.12.2020
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 31.12.2021 moodustas 75 326 569 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 14 832 756 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 60 493 813 eurot, millest 3 333 333 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 57 160 480 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 472 418	6 009 313
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 472 418	6 009 313
Kokku müügitulu	6 472 418	6 009 313
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	6 472 418	6 009 313
Kokku müügitulu	6 472 418	6 009 313

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 413 822	0
Kokku muud äritulud	2 413 822	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	-8 529	-8 281	
Raamatupidamisteenused	-8 892	-9 191	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-213 211	-222 092	5
Muud	-31 909	-15 323	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-262 541	-254 887	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2021 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-9 293 357
Kokku muud ärikulud	0	-9 293 357

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-1 205 395	-1 087 099
Muud intressikulud	-113	-90
Kokku intressikulud	-1 205 508	-1 087 189

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-487	0
Muud finantstulud ja -kulud	1 221 321	-83 049
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 220 834	-83 049

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

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	98 323	55 009
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 323	55 009
Laenukohustised		
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000
Kokku laenukohustised	20 500 000	20 500 000
PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020

Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 747 046	14 747 046
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 747 046	14 747 046

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	21 000 000	500 000	20 500 000	588 500
Kokku antud laenud	21 000 000	500 000	20 500 000	588 500

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000	667 476
Kokku antud laenud	20 500 000	20 500 000	667 476

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 636	80 485
Kokku ostetud	84 636	80 485

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 ematettevõttele Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga ning tagastustähtajaga 02.09.2025.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on peale teist pandeemia-aastat saavutamas kriisieelset taset, seavad 2021. aasta viimase kvartalis alguse saanud energiakandjate hinnašokk ning hiljutised drastilised muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtted silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning kasumlikkuse kasvatamisel.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise jätkub COVID-19 pandeemia, avaldades negatiivset mõju ettevõtte rahavoogudele, dividendide väljamaksetele ja investeeringute väärtustele.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune sündmus on mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2022

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	02.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaelts "Hotell Viru" aktsionärile

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaelts "Hotell Viru" raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

31. detsember 2021. seisuga on ettevõtte bilansis kajastatud 14,7 miljoni euro väärtuses pikaajalisi laenu- ja laenudega seotud intressinõudeid, mille puhul esineb väärtuse langusele viitavaid asjaolusid. Ettevõtte juhtkond ei ole hinnanud ega esitanud meile nende nõuete väärtuse kaetavuse hinnangut. Auditil käigus ei suutnud me muul viisil saada nende nõuete väärtuse kohta piisavat asjakohast auditil tõendusmaterjali. Seetõttu ei olnud meil võimalik kindlaks teha, kas ja mil määral tuleks antud nõuded 31. detsembri 2021 seisuga alla hinnata.

Visime auditil läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditil läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditil 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, välja arvatud nii nagu allpool kirjeldatud.

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 auditil 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. Välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu ja selle võimalik mõju muule informatsioonile, ei ole meil sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on kõigis olulistes osades kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditil käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutada tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, 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 auditil 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 rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditil käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditil 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditil puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditil 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditil 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 auditil planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditil tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditil käigus.

/alkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Auditorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 416 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 909 911
Kokku	75 326 569

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 416 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 909 911
Kokku	75 326 569

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6472418	100.00%	Yes

Sidevahendid

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