

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

tänavanimi: Viru väljak 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

e-posti aadress: eha.sadrak@pontos.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori 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.

2022. aastal kasvasid AS Hotell Viru üüritulud 7,1 miljoni euroni. 2021. aasta vastav näitaja oli 6,5 miljonit eurot.

AS Hotell Viru 2022. aasta kasum oli 1,3 miljon eurot. 2021. aastal teenis ettevõtte 9 miljonit eurot puhaskasumit. Suurimad puhaskasumit mõjutavad tegurid olid kinnisvara väärtuse korrigeerimine ning antud laenude ajutine allahindlus seoses SRV aktsia kursi langusega. 2022. aastal kasvas kinnisvara väärtus 2,9 miljoni euro võrra ning antud laenude ajutine allahindlus mõjutas kasumit negatiivselt 11,4 miljoni euro võrra.

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

AS Hotell Viru 2022. 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 pandeemiajärgsel aastal olnud varasemast heitlikum. Ettevõtte finantstulemuste stabiilsuse tagab pikaajaline üürileping ankurrentrikuga. Suurimaks mõjutajaks Hotell Viru AS finantstulemustes on kinnisvara väärtuse tõus või langus seoses õiglase väärtuse kujunemisega. Kinnistu väärtuse tõus 2022. aastal oli Hotell Viru AS seisukohalt positiivse mõjuga. 2022. aastal mõjutas kinnisvarasektori majandustegevust ka negatiivselt järsk energiakulude kasv ning sellest lähtuvalt hüppeline elukalliduse tõus tegevuskeskkonnas.

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.

Hotell Viru AS jätkab säästliku ja jätkusuutliku majandamise põhimõtteid.

Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

eurodes	2021	2022
Müügitulu	6 472 418	7 073 559
Müügitulu muutus	7,7%	9,3%
EBITDA	8 623 699	9 445 210
EBITDA muutus %	343,7%	9,5%
Ärikasum (kahjum)	8 623 699	9 445 210
Puhaskasum	8 909 911	1 297 680
Puhaskasumi muutus	290,4%	-85,4%
Omakapitali osakaal	60,9%	58,6%
Omakapitali tootlus (ROE)	12,2%	1,8%
Vara puhasrentaablus (ROA)	7,2%	1,1%

EBITDA = kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni

Omakapitali osakaal = omakapital / keskmine vara

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / keskmine omakapital * 100%

Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum / keskmine varade maht * 100%

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on pandeemia-aastate järgselt saavutamas kriisieelset taset, seavad 2022. aastal jätkunud energiakandjate hinnašokk ning muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtted silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning kasumlikkuse kasvatamisel.

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

Ettevõtte hea finantstugevuse tõttu usub juhtkond siiski, et olukorra mõju ettevõtte finantsseisundile on ajutine.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise ajal jätkub Venemaa Föderatsioon agressioon Ukrainas. EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, on jätkanud Venemaa vastu laiaulatuslike sanktsioonide rakendamist. Kehtestatud sanktsioonid on avaldanud ettevõtte finantstulemustele mõju, kuid 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	734 292	425 654	2
Nõuded ja ettemaksed	23 415 789	20 942 758	3
Kokku käibevarad	24 150 081	21 368 412	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 331 046	14 747 046	3
Kinnisvarainvesteeringud	91 640 000	88 760 000	5
Kokku põhivarad	94 971 046	103 507 046	
Kokku varad	119 121 127	124 875 458	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	7
Võlad ja ettemaksed	746 652	2 294 663	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 750 652	4 298 663	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	43 133 000	45 137 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	43 133 000	45 137 000	
Kokku kohustised	45 883 652	49 435 663	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	10
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 826 569	66 416 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 297 680	8 909 911	
Kokku omakapital	73 237 475	75 439 795	
Kokku kohustised ja omakapital	119 121 127	124 875 458	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	7 073 559	6 472 418	11
Muud äritulud	2 684 043	2 413 822	12
Mitmesugused tegevuskulud	-312 392	-262 541	13
Ärikasum (kahjum)	9 445 210	8 623 699	
Intressitulud	1 018 103	1 038 349	
Intressikulud	-1 130 397	-1 205 508	15
Muud finantstulud ja -kulud	-7 450 901	1 220 834	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 882 015	9 677 374	
Tulumaks	-584 335	-767 463	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 297 680	8 909 911	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 445 210	8 623 699	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-2 880 000	-2 450 000	5
Kokku korrigeerimised	-2 880 000	-2 450 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-75 586	-120 239	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-32 401	486 746	8
Laekunud intressid	29	79	
Makstud intressid	-452	-113	
Muud rahavood äritegevusest	49	0	
Kokku rahavood äritegevusest	6 456 849	6 540 172	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1 037 235	942 314	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 037 235	942 314	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-2 004 000	7
Makstud intressid	-1 097 111	-1 206 384	
Makstud dividendid	-3 500 000	-4 000 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-584 335	-767 463	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 185 446	-7 977 847	
Kokku rahavood	308 638	-495 361	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	425 654	920 528	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	308 638	-495 361	
Valuutakursside muutuste mõju	0	487	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	734 292	425 654	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 297 680	1 297 680
Väljakuulutatud dividendid	0		-3 500 000	-3 500 000
31.12.2022	103 000	10 226	73 124 249	73 237 475

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2022. 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.

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

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. 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. 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.

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. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses, mille määramiseks kasutatakse atesteeritud kinnisvarahindajat. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid 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 õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. 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. Ebaregulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär on 20%. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib soodusmaksumäär 14%. 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 maksmisega 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	734 292	425 654
Kokku raha	734 292	425 654

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	300 242	300 242	0
Ostjatelt laekumata arved	300 242	300 242	0
Laenunõuded	23 831 046	20 500 000	3 331 046
Muud nõuded	2 613 600	2 613 600	0
Intressinõuded	196 995	196 995	0
Viitlaekumised	2 416 605	2 416 605	0
Ettemaksed	1 947	1 947	0
Muud makstud ettemaksed	1 947	1 947	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 746 835	23 415 789	3 331 046

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud 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

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.

2022.aastal hinnati laen alla seoses SRV aktsiate väärtuse langusega. Allahindluse summa oli -11 416 000 eurot. Varasematel perioodidel eeldati aktsiate väärtuse kasvu endisele tasemele, aga eeldused ei realiseerunud.

Viitlaekumistes on kajastatud intressid Pohjola SWAP lepingult, mille õiglase väärtus on 2 416 605 eurot. Vaata lisa 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	258 721	360 486
Käibemaks	110 652	110 147
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	369 373	470 633

Lisainformatsioon lisas 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	86 310 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 413 822
Muud muutused	36 178
31.12.2021	88 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 684 043
Muud muutused	195 957
31.12.2022	91 640 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 073 559	6 472 418
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-241 016	-213 211

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 9,75% ja tootlusega 6,5%. Hindamise tulemusena tõsteti kinnisvara raamatupidamislikku väärtust 91,64 miljoni euroni.

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
--	------	------

Kasutusrenditulu	7 073 559	6 472 418
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	7 725 690	6 644 948
1-5 aasta jooksul	29 019 108	27 934 282
Üle 5 aasta	59 719 233	58 581 724

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	45 137 000	2 004 000	43 133 000	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	45 137 000	2 004 000	43 133 000	0
Laenukohustised kokku	45 137 000	2 004 000	43 133 000	0
	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	0
Laenukohustised kokku	47 141 000	2 004 000	45 137 000	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.

2022.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2021: 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	317 250	317 250
Maksuvõlad	369 373	369 373
Muud võlad	56 090	56 090
Intressivõlad	56 090	56 090
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	3 939	3 939
Muud saadud ettemaksed	3 939	3 939
Kokku võlad ja ettemaksed	746 652	746 652
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	248 390	248 390
Maksuvõlad	470 633	470 633
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

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.

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad pangalaenudelt.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	58 766 842	60 493 813
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	14 357 408	14 832 756
Kokku tingimuslikud kohustised	73 124 250	75 326 569

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 73 124 250 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 14 357 408 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 58 766 842 eurot, millest 3 833 333 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 54 933 509 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 073 559	6 472 418
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 073 559	6 472 418
Kokku müügitulu	7 073 559	6 472 418
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	7 073 559	6 472 418
Kokku müügitulu	7 073 559	6 472 418

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 684 043	2 413 822
Kokku muud äritulud	2 684 043	2 413 822

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-8 785	-8 529
Raamatupidamisteenused	-9 084	-8 892
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-240 141	-213 211
Muud	-54 382	-31 909
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-312 392	-262 541

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2022 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-1 129 945	-1 205 395
Muud intressikulud	-452	-113
Kokku intressikulud	-1 130 397	-1 205 508

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-487
Laenu allahindlus	-11 416 000	0
Muud finantstulud ja -kulud	3 965 099	1 221 321
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-7 450 901	1 220 834

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

Lisainformatsioon lisa 3.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 940	98 323	
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 940	98 323	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000	3
Kokku laenukohustised	20 500 000	20 500 000	
PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr

Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 331 046	14 747 046	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 331 046	14 747 046	

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000	666 440	
Kokku antud laenud	20 500 000	20 500 000	666 440	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	86 784	84 636
Kokku ostetud	86 784	84 636

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;
- osäühingu 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 31.12.2023.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	21.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Approved by the general meeting

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts "Hotell Viru" aktsionärile

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts "Hotell Viru" raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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 arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning selle kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Nagu kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 3, on ettevõttel seisuga 31. detsember 2022 pikaajalisi laenuühendeid 23 831 tuhande euro väärtuses (31. detsember 2021: 35 247 tuhat eurot). 2022. aastal hindas ettevõtte kõnealuste nõuete väärtuse langust ning kajastas pikaajaliste laenuühete väärtuse langusest 11 416 tuhande euro suuruse kahjumi (2021: 0 eurot). Meie hinnangul olid nende laenuühete väärtuse langusele viitavad asjaolud olemas juba seisuga 31. detsember 2021 ning seega oleks väärtuse languse hindamine pidanud toimuma juba eelmisel aastal. Meie arvamus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta oli selle asjaoluga seoses märkusega. Seetõttu ei olnud meil võimalik kindlaks teha, kas ja kuidas oleks pidanud 2022. aastal kajastatud väärtuse langus jagunema 2022. aasta ja eelmise aasta vahel.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspepuutuvate eetikanoüetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikalaalased 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, välja arvatud nii nagu allpool kirjeldatud.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab 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. Välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse 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 auditiortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on kõigis olulistes osades kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi 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 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 auditiiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele 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 auditi protseduurid 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, kuid mitte arvamuse 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 alusprintsipi 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning 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
Auditiorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

21. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	21.04.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 826 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 297 680
Kokku	73 124 249
Katmine	
Kokku	1 297 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7073559	100.00%	Yes

Sidevahendid

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