

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	13
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	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	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.

2023. aastal kasvasid AS Hotell Viru üüritulud 7,6 miljoni euron. 2022. aasta vastav näitaja oli 7,1 miljonit eurot.

AS Hotell Viru 2023. aasta puhaskahjum oli 3,3 miljonit eurot. 2022. aastal teenis ettevõtte 1,3 miljonit eurot puhaskasumit. Suurim tulemust mõjutav tegur oli kinnisvara väärtuse langus 8,7 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 2023. 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 erinevate mõjutuste (Ukraina sõda ja üldine geopoliitiline olukord) tagajärjel olnud varasemast heitlikum ning olukord on mõjutanud ka ettevõtte finantstulemusi. 2023. aastal on majandus on üldiselt näidanud mõõdukat kasvu, kuna inflatsioon on mõningal määral peatunud. 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 langus 2023. aastal oli Hotell Viru AS seisukohalt märkimisväärselt negatiivse mõjuga. 2023. aastal mõjutas kinnisvarasektori majandustegevust ka negatiivselt ehitus- ja energiakulude kasv ning sellest lähtuvalt jätkuv 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 üürihinnaga, tasakaalustades võimalikku hooajalisust ja annab vastupidavuse majanduse kõikumisele.

Hotell Viru AS jätkab säästliku ja jätkusuutliku majandamise põhimõtteid, tarbides võimalikult süsinikuvabasid energiaallikaid

Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

eurodes	2022	2023
Müügitulu	7 073 559	7 648 535
Müügitulu muutus	9,3%	8,1%
EBITDA	9 445 210	-1 953 176
EBITDA muutus %	9,5%	-120,7%
Ärikasum (kahjum)	9 445 210	-1 953 176
Puhaskasum	1 297 680	-3 337 911
Puhaskasumi muutus	-85,4%	-357,2%
Omakapitali osakaal	60,0%	57,9%
Omakapitali tootlus (ROE)	1,7%	-4,8%
Vara puhasrentaablus (ROA)	1,1%	-2,9%

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 näitamas kasvutendentse, saab 2024. aasta jätkuvalt olema mitmete väljakutsetega, kuna üldine keeruline majandusolukord omab jätkuvat negatiivset mõju tarbijakindlusele.

2024. aastal jätkab Hotell Viru AS kinnistu väljaüürimist ankurüürnikule Sokotel AS, kelle üürileping kehtib 2028. aastani. Et hoida oma majandustegevust konkurentsivõimelisena, tuleb kinnistu omanikul jätkata hoone korrashoiu- ja renoveerimistegevustega..

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 416 910	734 292	2
Nõuded ja ettemaksed	22 323 446	23 415 789	3
Kokku käibevarad	23 740 356	24 150 081	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 362 874	3 331 046	3
Kinnisvarainvesteeringud	82 940 000	91 640 000	5
Kokku põhivarad	86 302 874	94 971 046	
Kokku varad	110 043 230	119 121 127	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	7
Võlad ja ettemaksed	510 666	746 652	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 514 666	2 750 652	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	41 129 000	43 133 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	41 129 000	43 133 000	
Kokku kohustised	43 643 666	45 883 652	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	10
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 624 249	71 826 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 337 911	1 297 680	
Kokku omakapital	66 399 564	73 237 475	
Kokku kohustised ja omakapital	110 043 230	119 121 127	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 648 535	7 073 559	6,11
Muud äritulud	0	2 684 043	12
Mitmesugused tegevuskulud	-318 369	-312 392	13
Muud ärikulud	-9 283 343	0	15
Ärikasum (kahjum)	-1 953 177	9 445 210	
Intressitulud	1 114 575	1 018 103	
Intressikulud	-1 895 778	-1 130 397	16
Muud finantstulud ja -kulud	-33 764	-7 450 901	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 768 144	1 882 015	
Tulumaks	-569 767	-584 335	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 337 911	1 297 680	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 953 177	9 445 210	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	8 700 000	-2 880 000	5
Kokku korrigeerimised	8 700 000	-2 880 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	81 107	-75 586	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-58 660	-32 401	
Laekunud intressid	29	29	
Makstud intressid	0	-452	16
Muud rahavood äritegevusest	0	49	
Kokku rahavood äritegevusest	6 769 299	6 456 849	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	2 060 191	1 037 235	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 060 191	1 037 235	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-2 004 000	7
Makstud intressid	-1 895 779	-1 097 111	16
Makstud dividendid	-3 500 000	-3 500 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-747 093	-584 335	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 146 872	-7 185 446	
Kokku rahavood	682 618	308 638	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	734 292	425 654	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	682 618	308 638	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 416 910	734 292	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-3 337 911	-3 337 911
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-3 500 000	-3 500 000
31.12.2023	103 000	10 226	66 286 338	66 399 564

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 9 ja 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2023. 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 vastavatel ridadel "muud äritulud" ja "muud ärikulud".

Rendid

Rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved ei kandu üle rentnikule, loetakse kasutusrendiks.

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. Lühiajalised on need kohustised, mille tähtaeg realiseerub 12 kuu jooksul ja pikaajalised, mille tähtaeg on üle 12 kuu. 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.

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

Tulud

Ettevõtte saab tulu kinnisvara välja rentimisest. Saadud tulu kajastatakse vastavalt kasutuserendi põhimõttele.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

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;
- osühingu 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pank	1 416 910	734 292
Kokku raha	1 416 910	734 292

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	218 812	218 812	0	
Ostjatelt laekumata arved	218 812	218 812	0	
Laenunõuded	23 862 874	20 500 000	3 362 874	18
Muud nõuded	1 601 706	1 601 706	0	
Intressinõuded	216 155	216 155	0	
Viitlaekumised	1 385 551	1 385 551	0	
Ettemaksed	2 928	2 928	0	
Muud makstud ettemaksed	2 928	2 928	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 686 320	22 323 446	3 362 874	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	18
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	

Read nõuded ostjate vastu ja laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu, vaata ka lisa 18.

Ettevõtte on andnud tagatisega laenu seotud osapoolle Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga laenuperioodiga 5 aastat. Laenu alusvaluuta on euro. Laenu maksetähtjaks on 02.09.2025.

2023. aastal korrigeeriti SRV aktsiate väärtuse varasemat allahindlust 31 827 euro võrra seoses SRV aktsiate väärtuse kasvuga aktsiaturul.

Viitlaekumistes on kajastatud intressid Pohjola SWAP lepingult, mille õiglase väärtus on 1 386 208 eurot. Vaata lisa 17.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	81 395	258 721
Käibemaks	113 769	110 652
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	195 164	369 373

Lisainformatsioon lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	88 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 684 043
Muud muutused	195 957
31.12.2022	91 640 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9 283 343
Muud muutused	583 343
31.12.2023	82 940 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 648 535	7 073 559
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-283 836	-241 016

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenu summas 72 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on ära toodud ka lisa 13.

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 11% ja tootlusega 7%. Hindamise tulemusena langes kinnisvara raamatupidamislik väärtus 82,94 miljoni euroni.

Vaata ka lisa 12

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	7 648 535	7 073 559
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	7 971 433	7 725 690
1-5 aasta jooksul	30 291 445	29 019 108
Üle 5 aasta	55 800 031	59 719 233

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	43 133 000	2 004 000	41 129 000	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	43 133 000	2 004 000	41 129 000	
Laenukohustised kokku	43 133 000	2 004 000	41 129 000	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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

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.

2023.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2022: 2 004 000.

AS Hotell Viru kinnistule, mille bilansiline maksumus on 82 940 000 eurot (lisa 5), on seatud hüpoteek panga kasuks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	216 804	216 804	
Maksuvõlad	195 164	195 164	4
Muud võlad	94 759	94 759	
Intressivõlad	94 759	94 759	
Saadud ettemaksed	3 939	3 939	
Muud saadud ettemaksed	3 939	3 939	
Kokku võlad ja ettemaksed	510 666	510 666	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	317 250	317 250	
Maksuvõlad	369 373	369 373	4
Muud võlad	56 090	56 090	
Intressivõlad	56 090	56 090	
Saadud ettemaksed	3 939	3 939	
Muud saadud ettemaksed	3 939	3 939	
Kokku võlad ja ettemaksed	746 652	746 652	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad pangalaenudelt.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	53 284 885	58 766 842
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 001 454	14 357 408
Kokku tingimuslikud kohustised	66 286 339	73 124 250

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 66 286 339 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 13 001 454 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 53 284 885 eurot, millest 3 666 667 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 49 618 218 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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 maksis 2023. aastal 3,5 miljonit eurot dividende, millega kaasnes tulumaksukohustus 569 767 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 648 535	7 073 559
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 648 535	7 073 559
Kokku müügitulu	7 648 535	7 073 559
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	7 648 535	7 073 559
Kokku müügitulu	7 648 535	7 073 559

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid. Vaata ka lisa 6.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 684 043	5
Kokku muud äritulud	0	2 684 043	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-11 088	-8 785
Raamatupidamisteenused	-9 228	-9 084
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-283 836	-240 141
Muud	-14 217	-54 382
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-318 369	-312 392

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aastal 2023 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-9 283 343	0
Kokku muud ärikulud	-9 283 343	0

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-1 895 778	-1 129 945
Muud intressikulud	0	-452
Kokku intressikulud	-1 895 778	-1 130 397

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Laenu allahindlus	31 827	-11 416 000
Muud finantstulud	964 806	3 965 099
Muud finantskulud	-1 030 397	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-33 764	-7 450 901

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

Lisainformatsioon lisas 3.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	71 717	110 940
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 717	110 940
Laenukohustised		
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000
Kokku laenukohustised	20 500 000	20 500 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 362 873	3 331 046
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 362 873	3 331 046

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000	666 440
Kokku antud laenud	20 500 000	20 500 000	666 440
ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000	724 591
Kokku antud laenud	20 500 000	20 500 000	724 591

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 948	86 784
Kokku ostetud	84 948	86 784

Ettevõtte on andnud laenu ematavõttele Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga ning tagastustähtajaga 31.12.2024.

Ettevõtte ei olnud aastal 2023 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2024

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	26.04.2024

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 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas 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 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Nagu kirjeldatud lisas 3, oli ettevõtetel 2023. aasta 31. detsembri seisuga 23 863 tuhande euro väärtuses pikaajalisi laenuõudeid (31. detsember 2022: 23 831 tuhat eurot). 2022. majandusaastal hindas ettevõtte kõnealuste nõuete väärtuse langust ning kajastas pikaajaliste laenuõuete väärtuse langusest 11 416 tuhande euro suuruse kahjumi. Me ei suutnud leida auditi käigus piisavalt tõendusmaterjali, mis võimaldaks meil otsustada, kas ja millises mahu oleks tulnud 2022. aastal väärtuse langusest tekkinud kahjum eelmisel perioodil kajastada, ning avaldasime selle kohta 21. aprillil 2023 märkusega arvamuse. Meie arvamus käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande kohta on samuti märkusega, kuna kõnealune asjaolu võib avaldada mõju ka käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande ja seal toodud võrdlusinformatsiooni võrreldavusele.

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 arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate 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 märkusega 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 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. 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 audiitortegevuse 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 auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, 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

26. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	26.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	69 624 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 337 911
Kokku	66 286 338
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 286 338
Kokku	66 286 338

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7648535	100.00%	Yes