

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Aktsiaselts "Hotell Viru"

registrikood: 10996147

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 4

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Hotell Viru kuulub Pontos Gruppi, mille peakontor asub Soomes. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rentimine Tallinnas. Ettevõtte põhirentnik on AS Sokotel.

2024. aastal kasvasid AS Hotell Viru üüritulud 8,0 miljoni euroni. 2023. aasta vastav näitaja oli 7,6 miljonit eurot.

AS Hotell Viru 2024. aasta puhaskahjum oli 1,7 miljonit eurot. 2023. aastal oli ettevõtte puhaskahjum 3,3 miljonit eurot. Suurim tulemust mõjutav tegur oli kinnisvara väärtuse langus 2024. aastal 8,5 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 2024. 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. 2024. aastal on majandus üldiselt näidanud mõõdukat kasvu, kuna inflatsioon ja laenuintresside tõus 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 2024. aastal oli Hotell Viru AS seisukohalt märkimisväärselt negatiivse mõjuga. 2024. 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	2023	2024
Müügitulu	7 648 535	7 964 954
Müügitulu muutus	8,1%	4,1%
EBITDA	-1 953 176	-887 305
EBITDA muutus %	-120,7%	54,6%
Ärikasum (kahjum)	-1 953 176	-887 305
Puhaskasum	-3 337 911	-1 734 566
Puhaskasumi muutus	-357,2%	48,0%
Omakapitali osakaal	57,9%	56,8%
Omakapitali tootlus (ROE)	-4,8%	-2,7%
Vara puhasrentaablus (ROA)	-2,9%	-1,6%

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

2025. 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

2025. aasta saab olema mitmete väljakutsetega, kuna üldine keeruline ning ennustamatu majandus- ja geopoliitiline olukord omab jätkuvat negatiivset mõju tarbijakindlusele.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 805 649	1 416 910	
Nõuded ja ettemaksed	25 150 783	22 323 446	2
Kokku käibevarad	26 956 432	23 740 356	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	3 362 874	2
Kinnisvarainvesteeringud	74 870 000	82 940 000	4
Kokku põhivarad	74 870 000	86 302 874	
Kokku varad	101 826 432	110 043 230	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 000	2 004 000	6
Võlad ja ettemaksed	532 433	510 666	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 536 433	2 514 666	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	39 125 000	41 129 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	39 125 000	41 129 000	
Kokku kohustised	41 661 433	43 643 666	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	103 000	103 000	9
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 786 338	69 624 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 734 565	-3 337 911	
Kokku omakapital	60 164 999	66 399 564	
Kokku kohustised ja omakapital	101 826 432	110 043 230	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	7 964 954	7 648 535	10
Mitmesugused tegevuskulud	-374 193	-318 369	11
Muud ärikulud	-8 478 065	-9 283 343	
Ärikasum (kahjum)	-887 304	-1 953 177	
Intressitulud	1 166 222	1 114 575	
Intressikulud	-2 096 464	-1 895 778	13
Muud finantstulud ja -kulud	888 257	-33 764	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-929 289	-2 768 144	
Tulumaks	-805 276	-569 767	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 734 565	-3 337 911	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-887 304	-1 953 177	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	8 070 000	8 700 000	4
Kokku korrigeerimised	8 070 000	8 700 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	218 529	81 107	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-110 193	-58 660	
Laekunud intressid	29	29	
Makstud intressid	-258	0	
Kokku rahavood äritegevusest	7 290 803	6 769 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	2 413 304	2 060 191	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-63 698	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 349 606	2 060 191	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 000	-2 004 000	6
Makstud intressid	-2 096 464	-1 895 779	13
Makstud dividendid	-4 500 000	-3 500 000	9
Makstud ettevõtte tulumaks	-651 206	-747 093	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 251 670	-8 146 872	
Kokku rahavood	388 739	682 618	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 416 910	734 292	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	388 739	682 618	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 805 649	1 416 910	

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 734 565	-1 734 565
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-4 500 000	-4 500 000
31.12.2024	103 000	10 226	60 051 773	60 164 999

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 8 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Hotell Viru 2024. 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 osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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. 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 ettevõttele 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

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodsumäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu. Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Dividendide maksmisega seotud maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse suurus on avalikustatud lisas 8.

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;
- osaühingu 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 aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmuseid pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	211	211	0
Ostjatelt laekumata arved	211	211	0
Laenunõuded	35 247 047	35 247 047	0
Muud nõuded	617 441	617 441	0
Intressinõuded	216 154	216 154	0
Viitlaekumised	401 287	401 287	0
Ettemaksed	536	536	0
Muud makstud ettemaksed	536	536	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 714 452	-10 714 452	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 150 783	25 150 783	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	218 812	218 812	0
Ostjatelt laekumata arved	218 812	218 812	0
Laenunõuded	35 247 047	20 500 000	14 747 047
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
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 384 173	0	-11 384 173
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 686 320	22 323 446	3 362 874

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

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

2024. aastal korrigeeriti SRV aktsiate väärtuse varasemat allahindlust 669 721 euro võrra seoses SRV aktsiate väärtuse kasvuga aktsiaturul.

Viitlaekumistes on kajastatud intressid Pohjola SWAP lepingult, mille õiglane väärtus on 399 455 eurot. Vaata lisa 14.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	235 465	81 395
Käibemaks	127 341	113 769
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	362 806	195 164

Lisainformatsioon lisas 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	91 640 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-9 283 343
Muud muutused	583 343
31.12.2023	82 940 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 478 065
Muud muutused	408 065
31.12.2024	74 870 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 964 954	7 648 535
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-303 351	-283 836

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenu summas 72 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on ära toodud ka lisas 11.

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati atesteeritud kinnisvarahindajat. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks, kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (DCF). DCF meetodi kohaselt määratakse kinnisvara väärtus tulevikus saadava puhastulu ja kinnisvara müümisest saadava tulu nüüdisväärtuse alusel. Seega eeldab meetodi kasutamine tulevaste rahavoogude prognoosimist. Hotell Viru testis on kasutatud järgmise 5 aasta rahavoogusid eeldusliku rendihinna kasvuga 2,0%-2,5% aastas, diskontomääraga 10,63% ja tootlusega 7,5%. Hindamise tulemusena langes kinnisvara raamatupidamislik väärtus 74,87 miljoni euroni.

Vaata ka lisa 5 ja 10.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	7 964 954	7 648 535	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	8 128 270	7 971 433	
1-5 aasta jooksul	24 384 811	30 291 445	
Üle 5 aasta	41 850 023	55 800 031	

Ettevõtte rendib välja kinnisvarainvesteeringut (lisa 4) erinevate lepingute alusel, mis lõppevad aastal 2028.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pohjola Bank plc Eesti filiaal	41 129 000	2 004 000	39 125 000	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	41 129 000	2 004 000	39 125 000	0
Laenukohustised kokku	41 129 000	2 004 000	39 125 000	0
	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	0

AS Viru Hotell on saanud laenu Pohjola Bank Eesti filiaalist intressimääraga: 1 kuu EURIBOR+0,81%. Laenu alusvaluutaks on euro. Laenu tagastamistähtaeg on 15.07.2027.

2024.aasta jooksul on Pohjola Bank Eesti filiaalile tasutud laenu summas 2 004 000 eurot, 2023: 2 004 000.

AS Hotell Viru kinnistule, mille bilansiline maksumus on 74 870 000 eurot (lisa 5), on seatud hüpoteek panga kasuks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	94 399	94 399	
Maksuvõlad	362 806	362 806	3
Muud võlad	72 010	72 010	
Intressivõlad	72 010	72 010	
Saadud ettemaksed	3 218	3 218	
Muud saadud ettemaksed	3 218	3 218	
Kokku võlad ja ettemaksed	532 433	532 433	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	216 804	216 804	
Maksuvõlad	195 164	195 164	3
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	

Muudes võlgades on kajastatud intressivõlad pangalaenudelt.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	46 840 383	53 284 885
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 211 390	13 001 454
Kokku tingimuslikud kohustised	60 051 773	66 286 339

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 moodustas 60 051 773 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 13 211 390 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 46 840 383 eurot.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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 2024. aastal 4,5 miljonit eurot dividende, millega kaasnes tulumaksukulu 805 276 eurot. 2023. aastal maksti 3,5 miljonit eurot dividende, millega kaasnes tulumaksukulu 569 767 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 964 954	7 648 535
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 964 954	7 648 535
Kokku müügitulu	7 964 954	7 648 535
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	7 964 954	7 648 535
Kokku müügitulu	7 964 954	7 648 535

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üür ja rent	-11 227	-11 088	
Raamatupidamisteenused	-10 212	-9 228	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-303 351	-283 836	4
Muud	-49 403	-14 217	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-374 193	-318 369	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei olnud aastal 2024 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-2 096 464	-1 895 778
Kokku intressikulud	-2 096 464	-1 895 778

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2024	2023
Laenu allahindlus	669 721	31 827
Muud finantstulud	1 269 857	964 806
Muud finantskulud	-1 051 321	-1 030 397
Kokku muud finantstulud ja -kulud	888 257	-33 764

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

Lisainformatsioon lisas 2.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 248 749	71 717
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 748 749	20 571 717

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 362 873
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	3 362 873

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
ANTUD LAENUD	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 500 000	20 500 000	795 400
Kokku antud laenud	20 500 000	20 500 000	795 400

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	106 448	84 948
Kokku ostetud	106 448	84 948

Ettevõtte on andnud laenu emattevõttele Pontos Grupi siirdehinna dokumentatsioonile vastava intressimääraga ning tagastustähtajaga 31.12.2025.

Ettevõttel ei olnud aastal 2024 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2025

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	16.04.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts "Hotell Viru" aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts "Hotell Viru" (edaspidi ka: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts "Hotell Viru" finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas IESBA 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 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 ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

16. aprill 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts "Hotell Viru" (registrikood: 10996147) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	16.04.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 786 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 734 565
Kokku	60 051 773
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	60 051 773
Kokku	60 051 773

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	7964954	100.00%	Yes