

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

09-06-2008

335324 Sirje Mägi

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2008
aruandeaasta lõpp:	31.12.2008
ärinimi:	AS Hotelco (Endise nimega AS Hotell Viru)
registrikood:	10341363
tänava nimi:	Viru väljak 4
linn:	Tallinn
postisihtnumber:	10111
maakond:	Harjumaa
telefon:	+372 6 101 300
faks:	+372 6 101 304
e-posti aadress:	info@pontos.ee
veebilehe aadress:	www.pontos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hindamiselused	10
Lisa 2. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 3. Muud aktsiad ja väärtpaberid	15
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5. Materiaalne põhivara	16
Lisa 6. Maksukohustused	16
Lisa 7. Kasutusrent	16
Lisa 8. Müügitulu	16
Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 10. Tingimuslikud kohustused	17
Lisa 11. Tagatised ja panditud varad	17
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	17
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	20
Audiitori järeldusotsus	21
Kasumi jaotamise ettepanek	22
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	23
Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes	24

Tegevusaruanne

AS Hotelco kuulub Pontos Gruppi, mille asukohamaaks on Soome. Ettevõtte põhitegevusaladeks on finantsinvesteeringud ning kinnisvara arendamine ja haldamine. Ettevõtte teostab oma eesmärged tütarettevõtete kaudu. 2008. aastal müüs ettevõtte viis kinnistut Eestis. Aprillis 2008 muutus ettevõtte nimi ning ASst Hotell Viru sai AS Hotelco.

AS Hotelco aktsionär kavatses grupi struktuuri lihtsustamiseks ettevõtte likvideerida, kuid Maksuameti ebasoodsa otsuse tõttu plaan tühistati.

<i>Tütarettevõtte</i>	<i>Osalus</i>	<i>Tegevusala</i>	<i>Asukohamaa</i>
AS Hotell Viru	100%	Kinnisvara haldamine	Eesti
Kampin Kehitys Oy	100%	Kinnisvaraarendus	Soome
Castelo Golf Real Estate BV	70%	Kinnisvaraarendus	Holland / Portugal
AS Viru Keskus	4%	Kinnisvara haldamine	Eesti

Äritulud ja ärikasum

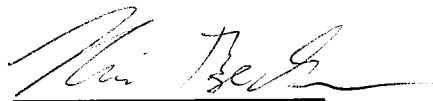
AS Hotelco majandusaasta lõppes ärituludega 10,7 miljonit krooni. Äritulud pärinesid peamiselt Viru Keskuses paiknevate pindade rendituludest. Finantstulud ulatusid 38,3 miljoni kroonini, koosnedes peamiselt intressituludest. Aruandeaasta puhaskasum oli 7,2 miljonit krooni.

Juhtimine

Aruandeaasta jooksul arutati kõik ettevõtte tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogu koosolekutel või juhatuse initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekul.

Personal

Kuni 2008. aasta mai lõpuni oli ASil Hotelco neli töötajat. Ettevõtte müüs oma raamatupidamisalase tegevuse ASle RDS Hotelli ning viis alates 01.06.2008 nimetatud ettevõttesse üle ka kõik oma senised töötajad. 2008. aasta personalikulud olid kokku 870 773 krooni. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

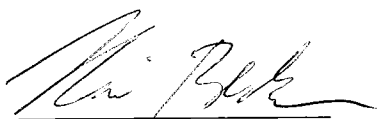
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

AS Hotelco juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Hotelco finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Hotelco on jätkuvalt tegutsev.

8. aprill 2009



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....08.04.2009.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		24 658 147	20 059 736
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		255 762	1 016 645
Nõuded emajettevõtte ja konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	12	514 440 116	444 418 962
Muud lühiajalised nõuded		33 372	1 283
Intressid	12	33 041 234	46 380 603
Ettemaksed teenuste eest		0	22 455
Kokku		547 770 484	491 839 948
Käibevara kokku		572 428 631	511 899 684
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	2	228 445 843	270 707 440
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3	3 565 025	5 962 015
Mitmesugused pikaajalised nõuded	12	156 466 400	156 466 400
Kokku		388 477 268	433 135 855
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	4	18 204 606	26 140 590
Materiaalne põhivara	5	0	2 404 092
Kokku		18 204 606	28 544 682
Põhivara kokku		406 681 874	461 680 537
VARAD KOKKU		979 110 505	973 580 221

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 08.04.2009

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
-------------	------------	------------

KOHUSTUSED**Lühiajalised kohustused**

Võlad ja ettemaksed

Võlad tarnijatele	438 696	1 913 169
-------------------	---------	-----------

Võlad töövõtjatele	0	206 226
--------------------	---	---------

Maksuvõlad	6	1 032 960	1 107 263
------------	---	-----------	-----------

Võlad emaettevõttele ja konsolideerimisgrupi ettevõtetele	12	0	1 500
---	----	---	-------

Saadud ettemaksed		863 988	639 019
-------------------	--	---------	---------

Kokku		2 335 644	3 867 177
-------	--	-----------	-----------

Lühiajalised eraldised		0	48 428
------------------------	--	---	--------

Lühiajalised kohustused kokku		2 335 644	3 915 605
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised eraldised

Muud eraldised		0	69 387
----------------	--	---	--------

Pikaajalised kohustused kokku		0	69 387
--------------------------------------	--	----------	---------------

Kohustused kokku		2 335 644	3 984 992
-------------------------	--	------------------	------------------

OMAKAPITAL

Aksiakapital nimiväärtuses		51 100 000	51 100 000
----------------------------	--	------------	------------

Kohustuslik reserv		5 110 000	5 110 000
--------------------	--	-----------	-----------

Eelmiste perioodide jaotamata kasum		913 385 229	883 971 559
-------------------------------------	--	-------------	-------------

Aruandeaasta kasum		7 179 632	29 413 670
--------------------	--	-----------	------------

Omakapital kokku		976 774 861	969 595 229
-------------------------	--	--------------------	--------------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		979 110 505	973 580 221
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 08.04.2009

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	8	10 739 446	4 524 000
Muud äritulud	8	14 187 293	0
Kokku äritulud		24 926 739	4 524 000
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	56 081	61 492
Mitmesugused tegevuskulud	9	9 527 632	4 941 441
Tööjõukulud		870 773	2 020 669
Palgakulu		658 541	1 513 852
Sotsiaalmaksud		212 232	506 817
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	584 716	1 021 914
Muud ärikulud		18 106	12 063
Kokku ärikulud		11 057 308	8 057 579
Ärikasum (-kahjum)		13 869 431	-3 533 579
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	2,3	-44 955 001	0
Kahjum valuutakursi muutustest		-18 039	-8 568
Muud finantstulud	12	38 283 241	32 955 817
Kokku finantstulud ja -kulud		-6 689 799	32 947 249
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		7 179 632	29 413 670

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum/-kahjum		13 869 431	-3 533 579
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	584 716	1 021 914
Kahjum valuutakursside muutustest		-18 039	-8 568
Kasum põhivara müügist		-13 637 089	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 498 170	125 937
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 600 920	-132 438
Kokku rahavood äritegevusest		-4 300 071	-2 526 734
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara müük	4,5	23 282 449	0
Aktsiate müük		160 000	0
Antud laenud	12	-468 327 672	-4 503 456
Antud laenude tagasimaksed	12	397 226 601	0
Laekunud intressid		56 557 104	21 060 945
Kokku rahavood investeerimistegevusest		8 898 482	16 557 489
RAHAVOOD KOKKU		4 598 411	14 030 755
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		20 059 736	6 028 981
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 598 411	14 030 755
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		24 658 147	20 059 736

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kunipäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	51 100 000	5 110 000	883 971 559	940 181 559
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	29 413 670	29 413 670
Saldo 31.12.2007	51 100 000	5 110 000	913 385 229	969 595 229
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	7 179 632	7 179 632
Saldo 31.12.2008	51 100 000	5 110 000	920 564 861	976 774 861

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
Saldo 31.12.2007	5 110 000	51 100 000
Saldo 31.12.2008	5 110 000	51 100 000

AS Hotelco aktsiate nominaalväärtus on 10 krooni. Põhikirja kohaselt on AS Hotelco miinimumkapital 51 100 000 krooni ja maksimumkapital 204 400 000 krooni.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kunpäev.....*08.01.2009*.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Hotelco 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Hotelco kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

AS Hotelco ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema aktsiatest 100% kuulub Soomes registreeritud emaeettevõttele Pontos Oy, kes on asukohamaa seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustustega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandatele osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis kajastatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjusest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaeettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaeettevõtte omanduses on otse või tütarvõtete kaudu rohkem kui 50% tütarvõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaeettevõtte kontrollib tütarvõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaeettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarvõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, millel puudub aktiivne turg ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2 - 4%	25 - 50 aastat
Seadmed	15 - 25%	4 - 6 $\frac{2}{3}$ aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viivad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse samu meetodeid ja määrasid nagu materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele materiaalse põhivaraga samadel tingimustel.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 01.01.2009

Signature/allkiri... [Signature]

KPMG, Tallinn

Rendiarvestus

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

Ettevõtja 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.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide alates 01.01.2009 määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 10.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korregeeritud äri kasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Eraldised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kunpäev.....01.07.2009.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

(kroonides)	Castelo Golf Real Estate B.V.	Kampin Kehitys Oy	Hotell Viru AS	KOKKU
Asukohamaa	Holland	Soome	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendamine Portugalis	Kinnisvara arendamine Soomes	Kinnisvara haldamine Eestis	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2007	1 225	49 000	160 000	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2008	1 225	49 000	160 000	
Osalus % 31.12.2007	70	100	100	
Osalus % 31.12.2008	70	100	100	
Bilansiline maksumus 31.12.2007	51 254 480	140 819 760	78 633 200	270 707 440
Allahindlus	-42 261 597	0	0	-42 261 597
Bilansiline maksumus 31.12.2008	8 992 883	140 819 760	78 633 200	228 445 843

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2008

	Castelo Golf Real Estate B.V.	Kampin Kehitys Oy	Hotell Viru AS	KOKKU
Aktsiakapital	12 425 206	19 167 085	1 600 000	
Aazio	6 366 342	57 501 255	77 033 200	
Muud reservid	2 668 521	0	0	
Kohustuslik reservkapital	0	0	160 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-4 719 302	521 408 128	10 072 702	
Aruandeaasta kasum	0	-727 413	11 246 549	
Omakapital kokku	16 740 767	597 349 055	100 112 451	
Osalus	70%	100%	100%	
Investeeriija osa omakapitalist	11 718 537	597 349 055	100 112 451	709 180 043

Tütarettevõtete omakapitalid on kajastatud vastavalt asukohamaal rakendatavatele raamatupidamise tavadele. Tütarettevõtte Castelo Golf Real Estate B.V. on plaanis 2009. majandusaastal likvideerida. Bilansipäeva seisuga hindas juhtkond investeeringu kaetavat väärtust, tuginedes tütarettevõttest saada olevatele likvideerimisjaotistele miinus kaasnevad maksud ja täiendavad kulud, mille tulemusena hinnati investeeringut alla 42 261 597 krooni võrra.

Castelo Golf Real Estate B.V.

Castelo Golf Real Estate B.V.-le kuulub kinnisvarainvesteering Portugalis, mis on tema aastaaruandes kajastatud õiglases väärtuses. 2008. aastal otustas juhtkond tütarettevõtte soetusmaksumuse alla hinnata.

Kampin Kehitys Oy

Kampin Kehitys Oy kajastab oma aastaaruandes tütarettevõtte aktsiaid soetusmaksumuses.

AS Hotell Viru

AS-le Hotell Viru kuulub kinnisvarainvesteering Tallinna linnas, mis on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 28.01.2009
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Lisa 3. Muud aktsiad ja väärtpaberid

(kroonides)	AS Eesti Golfikeskus	AS EGCC	AS Viru Keskus	Portugali uued firmad	Kokku
Bilansiline maksumus 31.12.2007	50 000	3 550 225	14 800	2 346 990	5 962 015
Aktsiate arv 31.12.2008	0	21	1 480	0	
Bilansiline maksumus 31.12.2008	0	3 550 225	14 800	0	3 565 025

AS Hotelco müüs 50 AS Eesti Golfikeskus A-seeria aktsiat nimiväärtusega 1000 krooni, kokku nimiväärtusega 50 000 krooni ja likvideeris Portugalis uued firmad. AS Hotelco omanduses on AS EGCC (Estonian Golf & Country Club) aktsiad soetusmaksumusega 3 550 225 krooni, sellest 11 A-aktsiat, 8 B-aktsiat ja 2 D-aktsiat.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Maa	Hoone	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	2 600 000	26 466 176	29 066 176
Müük	-573 269	-8 225 595	-8 798 864
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	2 026 731	18 240 581	20 267 312
Akumuleeritud kulum			
Akumuleeritud kulud seisuga 31.12.2007	0	2 925 586	2 925 586
Müük	0	-1 406 454	-1 406 454
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	543 574	543 574
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	0	2 062 706	2 062 706
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	2 600 000	23 540 590	26 140 590
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	2 026 731	16 177 875	18 204 606

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Viru väljak 4 kinnistu osa. Kinnisvarainvesteeringu aruandeperioodi renditulud on esitatud lisas 8 ja haldamisega seotud kulud on esitatud lisas 9.

Bilansipäeval viidi läbi kinnisvara bilansilise maksumuse hindamiseks vara kaetava väärtuse test, kasutades eeldatavate tulevikus saadavate rahavoogude diskonteerimise meetodit. Finantstulemuste prognoosimisel võeti arvesse kehtivad rendilepingud ning sellest tulenev keskmiselt 2,5% renditulude kasv järgnevatel aastatel. Kinnisvara hindamisel kasutati 10,0% diskontomäära. Testi tulemusena leiti, et kinnisvara kaetav väärtus on suurem kui bilansiline maksumus ning firma väärtust alla hindama ei pea.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 08.01.2009

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 5. Materiaalne põhivara

(kroonides)	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Maa	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus 31.12.2006	16 402	775 488	2 362 950	3 154 840
Maha kantud	0	-105 950	0	-105 950
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	16 402	669 538	2 362 950	3 048 890
Müük			-2 362 950	-2 362 950
Maha kantud	-16 402	-669 538	0	-685 940
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum				
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	3 420	570 227	0	573 647
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	4 104	172 998	0	177 102
Maha kantud	0	-105 950	0	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	7 524	637 275	0	644 799
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	8 878	32 264	0	41 142
Maha kantud	-16 402	-669 539	0	-685 941
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	0	0	0	0
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	8 878	32 263	2 362 950	2 404 091
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	0	0	0	0

Lisa 6. Maksukohustused

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	1 032 960	949 953
Üksikisiku tulumaks	0	51 368
Sotsiaalmaks	0	85 712
Töötuskindlustusmakse	0	2 096
Kogumispensionimakse	0	4 659
Erisoodustuse tulumaks	0	13 475
Kokku	1 032 960	1 107 263

Lisa 7. Kasutusrent*Ettevõtte kui rendileandja*

AS Hotelco rendib välja lisas 4 kajastatud kinnisvarainvesteeringut. Olemasolevad rendilepingud kehtivad kuni 15.04.2009.

Maksetähtaeg kuni 1 aasta

0,9 miljonit

Lisa 8. Müügitulu ja muud äritulud

(kroonides)

Tegevusala	2008	2007
Renditulud	3 947 619	4 004 059
Rendituluga seotud muud tulud	6 521 759	3 856
Raamatupidamisteenused	270 068	516 085
Kokku	10 739 446	4 524 000

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Piirkond		
Eesti	10 739 446	4 524 000
Kokku	10 739 446	4 524 000

Muud äritulud	2008	2007
Kasum põhivara müügist ja likvideerimisest	14 187 293	0
Kokku	14 187 293	0

Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2008	2007
Kaubad, toore, materjal ja teenused	56 081	61 492
Mitmesugused tegevuskulud	9 527 632	4 941 441
KOKKU	9 583 713	5 002 933

Sh		
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	1 700 016	2 408 482
Rendikulu	34 763	57 000
Muud tegevuskulud	7 848 934	2 537 451
KOKKU	9 583 713	5 002 933

Lisa 10. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 920 564 861 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 193 318 621 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 727 246 240 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Lisa 11. Tagatised ja panditud varad

AS Hotelco on seadnud lisas 4 kajastatud kinnistule hüpoteegi summas 56,3 mln krooni Sampo Panga kasuks Pontos Oy laenu tagatiseks.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

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

- emaettevõtte Pontos Oy ning tema omanikud,
- tütarettevõtted,
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted,
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning Pontos Grupi olulise osalusega eraisikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool toodud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 08.04.2009

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

AS Hotelco on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevad tehingud:

Ostud seotud osapooltelt	2008	2007
Emaettevõte	1 635 070	2 346 990
Tütarettevõte	6 534	7 500
Pontos Grupi ettevõtted	59 138	72 284
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	504 773
Kokku	1 700 742	2 931 547

Müügid seotud osapooltele	2008	2007
Tütarettevõte	12 651 476	441 453
Pontos Grupi ettevõtted	14 346 900	9 516 349
Kokku	26 998 376	9 957 802

Antud laenud seotud osapooltele	2008	2007
Emaettevõte	322 556 546	0
Tütarettevõte	103 525 306	2 503 456
Pontos Grupi ettevõtted	42 245 820	2 000 000
Kokku	468 327 672	4 503 456

Tagastatud laenud seotud osapooltelt	2008	2007
Emaettevõte	215 512 787	0
Pontos Grupi ettevõtted	24 626 700	0
Tütarettevõte	157 087 114	2 346 990
Kokku	397 226 601	2 346 990

Arvestatud intressid	2008	2007
Emaettevõte	5 072 017	1 564 670
Tütarettevõte	13 152 610	13 567 358
Pontos Grupi ettevõtted	19 073 292	17 448 405
Kokku	37 297 919	32 580 433

Nõuded seotud osapoolte vastu

Mitmesugused nõuded	Intress	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõte	5%	146 160 259	39 116 500
Tütarettevõte	5%	51 763 612	105 325 420
Tütarettevõte		0	20 400
Pontos Grupi ettevõtted	3 kuu euribor+1,85	274 265 016	274 265 016
Pontos Grupi ettevõtted	5%	42 245 821	24 626 700
Pontos Grupi ettevõtted		5 408	1 064 926
Kokku		514 440 116	444 418 962

Intressinõuded	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõte	0	1 744 703
Tütarettevõte	32 077 765	41 652 866
Pontos Grupi ettevõtted	963 469	2 983 034
Kokku	33 041 234	46 380 603

Pikaajalised nõuded		31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtte	6%	156 466 400	156 466 400
Kokku nõuded seotud osapoolte vastu		703 947 750	647 265 965

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Kohustused seotud osapooltele

Mitmesugused võlad	31.12.2008	31.12.2007
Pontos Grupi ettevõtted	0	1 500
Kokku kohustused seotud osapooltele	0	1 500

Mitmesuguste nõuetena kajastatud laenude tähtaeg on üldjuhul üks aasta peale laenu andmist. Juhtkonna hinnangul kuuluvad enamuse laenude tähtajad 2009. aastal ümbervaatamisele.

Antud laenude alusvaluutaks on euro.

Pikaajaline laen on antud AS-le Hotell Viru summas 156 mln krooni. AS Hotell Viru laenu tagasimakse tähtaeg on 2014. aastal. Laenude alusvaluutaks on euro.

Tütarettevõtetele antud laen on juhtkonna hinnangul tagatud tütarettevõtetele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtusega.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....08.04.2009.....
Signature/alkiri.....
KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

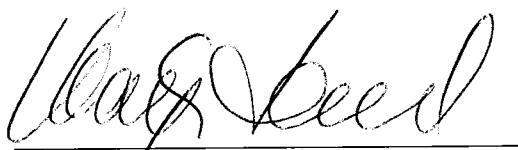
Juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



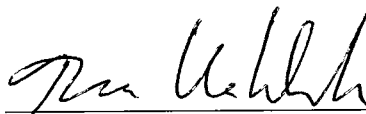
Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuses liige



Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu esimees



Marja Elina Sarnela
Nõukogu liige



Timo Tapani Kokkila
Nõukogu liige



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Hotelco aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud AS Hotelco raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Hotelco finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

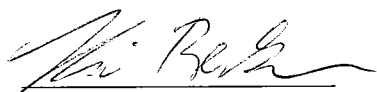
Tallinn, 8. aprill 2009

KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vanmutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	913 385 229
2008. aruandeaasta puhaskasum	7 179 632
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008	920 564 861
Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.	
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	920 564 861



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Hotelco üle 10% aktsiatega hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise _____ seisuga oli alljärgnev:

Nimi:	Pontos Oy
Registrikood:	1707190-5
Aadress:	Soome Vabariik
Aktsia liik	nimeline
Aktsiate arv	4 599 000
Aktsia nimiväärtus	10 krooni
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	Omandamine 31.10.2001. a, märkimine 02.06.1997. a.

Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes
(kroonides)

	EMTAK kood	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10 469 378
Raamatupidamine	69202	270 068
Kokku		10 739 446

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01.-31.12.2009

	EMTAK kood
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201