

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

09 -06- 2009

33523 Sirje Mägi

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:	01.01.2008
Majandusaasta lõpp:	31.12.2008
Ärinimi:	AS Hotell Viru (Endine AS Uus Viru)
Äriregistri kood:	10996147
Tänav:	Viru väljak 4
Linn:	Tallinn
Postisihtnumber:	10111
Telefon:	372 6 101 300
Faks:	372 6 101 304
E-posti aadress:	<u>info@pontos.ee</u>
Veebilehe aadress:	<u>www.pontos.ee</u>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Kinnisvarainvesteering	12
Lisa 3. Kasutusrent	12
Lisa 4. Maksuvõlad	12
Lisa 5. Laenukohustused	13
Lisa 6. Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 7. Müügitulu	13
Lisa 8. Tegevuskulud	13
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 10. Tingimuslikud kohustused	14
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	15
Audiitori järeldusotsus	16
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	18
Tegevusalade loetelu	19

Tegevusaruanne

AS Hotell Viru kuulub Pontos Gruppi, mille asukohamaaks on Soome. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine Tallinnas. Peamine rentnik on AS Sokotel. Aastal 2008 soetas ettevõtte kontoripinnad hoones, mis juba oli ettevõtte omanduses. Aprillis 2008 muutus ettevõtte nimi ning ASst Uus Viru sai AS Hotell Viru. Ettevõttel on pooleli kohtuvaidlus Tallinna linnaga seoses hotelli laienduse, nn "Viru Poja" ehitusõigusega.

Äritulud ja ärikasum

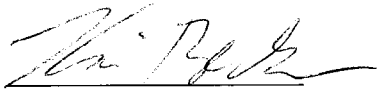
AS Hotell Viru 2008. aasta äritulud ja puhaskasum olid vastavalt 90,6 ja 11,2 miljonit krooni.

Juhtimine

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

Personal

ASil Hotell Viru ei olnud aastal 2008 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ja nõukogu liikmed mingeid tasusid ei saanud.



Kai-Erik Wilhelm Becker

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Hotell Viru 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Hotell Viru finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- AS Hotell Viru on jätkuvalt tegutsev.

7. aprill 2009. a



Kai-Erik Wilhelm Becker

Juhatus liige

initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 07.04.2009

Signature/allkiri..... [Signature]

KPMG, Tallinn

Bilanss

(kroonides)

Varad	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod		15 717 792	911 624
Tuletisinstrument	5	1 031 870	0
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		1 247 881	0
Muud nõuded kontserniettevõtete vastu	9	48 090 603	66 501 419
Muud nõuded		1 849 784	1 780 155
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		256 889	305 702
Kokku		51 445 157	68 587 276
Kokku käibevara		68 194 819	69 498 900
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2	779 751 127	785 038 855
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2	831 311	0
Põhivara kokku		780 582 438	785 038 855
Varad kokku		848 777 257	854 537 755

Kohustused ja omakapital**Lühiajalised kohustused****Võlakohustused**

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	5	21 083 790	21 083 790
Võlad ja ettemaksud			
Võlad tarnijatele		2 493 793	149 422
Võlad kontserniettevõtetele	9	0	20 400
Maksuvõlad	4	990 224	962 349
Intressivõlad pangalaenudelt		1 154 672	1 343 680
Intressivõlad ematettevõtelt saadud laenudelt	9	32 077 765	30 163 860
Kokku		36 716 454	32 639 711
Kokku lühiajalised kohustused		57 800 244	53 723 501

Pikaajalised kohustused**Pikaajalised võlakohustused**

Laenukohustused	5	534 398 162	555 481 952
Võlad ematettevõttele	5,9	156 466 400	156 466 400
Pikaajalised kohustused kokku		690 864 562	711 948 352

Kohustused kokku**748 664 806****765 671 853****Omakapital**

Aktsiakapital		1 600 000	1 600 000
Aažio		77 033 200	77 033 200
Kohustuslik reservkapital		160 000	160 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		10 072 702	5 978 890
Aruandeaasta kasum		11 246 549	4 093 812
Kokku omakapital		100 112 451	88 865 902

Kohustused ja omakapital kokku**848 777 257****854 537 755**

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	7	90 679 961	75 676 575
Kokku äritulud		90 679 961	75 676 575
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	8	27 183 223	15 850 687
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	17 782 233	17 628 641
Kokku ärikulud		44 965 456	33 479 328
Ärikasum		45 714 505	42 197 247
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	5	38 178 201	40 711 173
Kahjum valuutakursi muutustest		11 553	23 468
Muud finantstulud		3 721 798	2 631 206
Kokku finantstulud ja -kulud		-34 467 956	-38 103 435
Aruandeaasta kasum		11 246 549	4 093 812

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kumpäev... 09.04.2009

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		45 714 505	42 197 247
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	17 782 233	17 628 641
Kahjum valuutakursi muutustest		-11 553	-23 468
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 340 107	488 763
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		2 351 845	55 600
Makstud intressid		-36 663 724	-35 200 643
Kokku rahavood äritegevusest		26 833 199	25 146 140
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	2	-13 325 816	-4 182 782
Antud laenud		0	-64 799 381
Antud laenude tagasimaksed		17 859 581	0
Laekunud intressid		5 344 444	2 516 976
Kokku rahavood investeerimistegevusest		9 878 209	-66 465 187
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-21 905 240	-21 220 701
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-21 905 240	-21 220 701
Kokku rahavood		14 806 168	-62 539 748
Raha ja ekvivalendid perioodi algul		911 624	63 451 372
Raha ja ekvivalentide muutus		14 806 168	-62 539 748
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpul		15 717 792	911 624

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 01.01.2009

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsiakapital	Aažio	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	1 600 000	77 033 200	160 000	5 978 890	84 772 090
Aruandeaasta kasum	0	0	0	4 093 812	4 093 812
Saldo 31.12.2007	1 600 000	77 033 200	160 000	10 072 702	88 865 902
Aruandeaasta kasum	0	0	0	11 246 549	11 246 549
Saldo 31.12.2008	1 600 000	77 033 200	160 000	21 319 251	100 112 451

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2008 on 1 600 000 krooni, mis koosneb 160 000 aktsiast nimiväärtusega á 10 krooni.

Põhikirjajärgseks minimaalseks aktsiakapitali suuruseks on 400 000 krooni ning maksimaalseks aktsiakapitali suuruseks 1 600 000 krooni.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 04.04.2009
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Hotell Viru 2008. a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks 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 –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kajastab tuletisinstrumente nende õiglasel väärtusel. Intressiswapi õiglane väärtus on leitud erinevusena ettevõtte poolt sõlmitud lepingutes fikseeritud intressimäärade ning hinna vahel, mida ettevõtte saaks, kui ta sõlmiks samasuguse tähtaja ja tingimustega lepingu bilansipäeva seisuga.

Nõuded osjate vastu

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.

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.

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. Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringutele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Kinnisvarainvesteering	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2 - 10%	50 - 25 aastat

Kinnisvarainvesteeringutele määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta kinnisvarainvesteeringu kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

Kui kinnisvarainvesteeringule on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad kinnisvarainvesteeringu 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 viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

Kohustused

Kohustused, mille maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna alla ühe aasta, on bilansis esitatud lühiajaliste kohustustena.

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Ettemaksed, mis on saadud järgnevatel perioodidel tekkivate tulude eest, kajastatakse tulevaste tuludena.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....04.04.2009.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2009 määraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

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

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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....04.04.2009.....

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

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Kinnisvarainvesteering

(kroonides)

	Maa	Hoone	Kinnisvara- investeering kokku	Lõpetamata kinnisvara investeering
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	84 000 000	769 828 925	853 828 925	0
Soetused	0	12 494 505	12 494 505	831 311
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	84 000 000	782 323 430	866 323 430	831 311
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	68 790 070	68 790 070	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	17 782 233	17 782 233	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	0	86 572 303	86 572 303	0
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	84 000 000	701 038 855	785 038 855	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	84 000 000	695 751 127	779 751 127	831 311

Kinnisvarainvesteeringu renditulud on toodud lisas 3.

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud 2008. aastal on 3 187 015 krooni.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2008 madalam tema õiglasest väärtusest.

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, seetõttu ei ole vaja kajastada kahjumit kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusest.

Lisa 3. Kasutusrent*Ettevõtte kui rendileandja*

Ettevõtte rendib välja lisas 2 kajastatud kinnisvarainvesteeringut kuni 2018. aastani. Aruandeaasta renditulu on esitatud lisas 7. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	79,4 miljonit krooni
1 - 5 aastat	337,9 miljonit krooni
üle 5 aasta	439,1 miljonit krooni

Rendilepingu alusvaluutaks on euro.

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel hoone osa kuni 2014. aastani. Rendilepingu alusvaluutaks on euro. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 8,7 miljonit krooni.

Järgmiste perioodide rendikulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	8,9 miljonit krooni
1 - 5 aastat	37,9 miljonit krooni
üle 5 aasta	10 miljonit krooni

Lisa 4. Maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	990 224	962 349
Kokku	990 224	962 349

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 04.04.2009

Signature/alkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 5. Laenukohustused

(kroonides)

Kohustus	Summa lühiajaline	Summa pikaajaline	Kohustuse lõppemine	Lepinguline intressimäär	Alusvaluuta
HSH Nordbank	19 297 484	524 882 213	15.12.2013	euribor + 0,6%	EUR
HSH Nordbank	2 607 756	12 801 735	15.12.2013	euribor + 1,0%	EUR
Periodiseeritud lepingutasud	-821 450	-3 285 786			
Emaettevõte	0	156 466 400	21.01.2016	6%	EUR
Kokku	21 083 790	690 864 562			

2008. aasta intressikulud on 38,2 miljonit krooni, millest intressid pangalaenudelt on 28,8 miljonit krooni ja intressid emaettevõtte laenudelt 9,4 miljonit krooni.

Pangalaenu lepinguga kaasnenud tehingutasud 8,3 miljonit krooni kajastatakse intressikuludes lineaarselt laenu lõpptähtajani jäänud perioodi jooksul (s.o 10 aasta jooksul 821 450 krooni aastas). Tehingutasude lineaarselt kuludes kajastamise tulemusena ei erine intressikulud oluliselt sisemise intressimäära rakendamisel arvestatud intressikuludest.

Pangalaenu intressirisk on maandatud täiendava lepinguga, mille alusel on euribori alampiiriks fikseeritud 2,2% ja ülempiiriks 4,11% ja 5,11%.

Pikaajalise pangalaenu sisemine intressimäär aastatel 2007 ja 2008 oli 5,1%.

Seisuga 31.12.2008 oli intressiswapi õiglase väärtus 1,0 miljonit krooni (31.12.2007 oli 4,4 miljonit krooni).

Lisa 6. Laenu tagatis ja panditud vara

AS Hotell Viru kinnistule, mille bilansiline maksumus on toodud lisas 2, on seatud hüpoteek pankade kasuks summas 725 miljonit krooni.

Lisa 7. Müügitulu

(kroonides)

	2008	2007
Renditeenus, mis on osutatud Eestis	78 047 703	75 676 575
Kommunaalteenuste vahendus	12 632 258	0
Kokku	90 679 961	75 676 575

Lisa 8. Tegevuskulud

(kroonides)

	2008	2007
Laenuga seotud kulud	109 526	1 917 663
Raamatupidamisteenused	82 000	72 000
Konsultatsiooniteenused	1 441 932	2 366 318
Ostetud teenused	969 557	526 755
Kommunaalteenuste vahendus	12 554 663	0
Remonditööd, remondivahendid	1 659 191	1 177 257
Kindlustus	774 964	841 877
Maamaks	751 067	300 427
Üürikulu	8 840 323	8 648 390
Kokku	27 183 223	15 850 687

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 06.01.2009

Signature/allkiri... [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

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 Hotelco AS ning tema omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- osatühingu 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.

Hotell Viru AS on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

Ostud seotud osapooltelt

Osapoole kirjeldus	2008	2007
Emaettevõtte	12 651 476	441 453
Pontos Grupi ettevõtte	8 965 595	8 492 237
Juhtkonnaga seotud ettevõtte	109 526	495 379
Kokku	21 726 597	9 429 069

Müügid seotud osapooltele

Osapoole kirjeldus	2008	2007
Emaettevõtte	5 435	1 676 306
Pontos Grupi ettevõtte	6 477 317	28 164
Kokku	6 482 752	1 704 470

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

Muud nõuded

Osapoole kirjeldus	2008	2007
Pontos Grupi ettevõtte	1 150 803	33 233
Kokku	1 150 803	33 233

Muud lühiajalised nõuded

Osapoole kirjeldus	2008	2007
Pontos Grupi ettevõtte	46 939 800	66 468 186
Kokku	46 939 800	66 468 186

Võlakohustused

Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtte (lisa 5)	156 466 400	156 466 400
Emaettevõtte	32 077 765	30 163 860
Pontos Grupi ettevõtte	0	20 400
Kokku	188 544 165	186 650 660

Lisa 10. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 21 319 251 krooni.

Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 4 477 043 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 16 842 208 krooni.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 04.01.2009

Signature/allkiri...

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.



Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu liige



Timo Tapani Kokkila
Nõukogu liige



Marja Elin Sarnela
Nõukogu liige



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatus 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 AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Hotell Viru aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Hotell Viru 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 omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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.

Alus märkusega arvamuseks

Ettevõtte ei ole võrreldaval perioodil kajastanud bilansis intressiswapi lepingut, mille õiglane väärtus 31.12.2007 seisuga oli 4,4 miljonit krooni, vaid avalikustas info nimetatud lepingu õiglase väärtuse kohta raamatupidamise aastaaruande lisas. Selline käsitlus ei ole kooskõlas raamatupidamise juhendiga RTJ 3, mille kohaselt tuleb tuletisinstrumendid kajastada bilansis nende õiglases väärtuses. Kui ettevõtte oleks nimetatud tuletisinstrumendi seisuga 31.12.2007 kajastanud bilansis selle õiglases väärtuses, siis oleks 2007. majandusaasta kasum olnud 4,4 miljoni võrra suurem ja 2008 majandusaasta kasum olnud 4,4 miljoni võrra väiksem kui aruandes esitatud.

Märkusega arvamus

Oleme arvamusel, et välja arvatud eelmises lõigus viidatud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Hotell Viru finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 7. aprill 2009

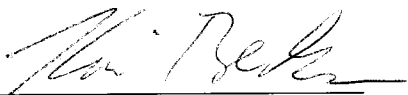
KPMG Baltics AS

Andris Jegers
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	10 072 702
2008. aasta puhaskasum	11 246 549
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008	21 319 251

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

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

Nimi:	AS Hotelco
Registrikood:	10341363
Aadress:	Viru väljak 4, Tallinn
Aktsia liik	lihtaktsia
Aktsiate arv	160 000
Aktsia nimiväärtus	10
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	03.12.2003

Tegevusalade loetelu

Tegevusala	EMTAK	
	kood	2008
Renditeenus	68201	78 047 703
Kommunaalteenuste vahendus	68201	12 632 258
Kokku		90 679 961

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01.-31.12.2009	EMTAK	
	kood	
Renditeenus	68201	
Kommunaalteenuste vahendus	68201	