

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

06 -06- 2008

24 e Ene Uibo

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2007
aruandeaasta lõpp:	31.12.2007
ärinimi:	AS Hotell Viru
registrikood:	10341363
tänavanimi:	Viru väljak 4
linn:	Tallinn
postisihthumber:	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. Maksunõuded ja -kohustused	14
Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 4. Muud aktsiad ja väärtpaberid	15
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6. Materiaalne põhivara	16
Lisa 7. Eraldised	16
Lisa 8. Kasutusrent	16
Lisa 9. Müügitulu	16
Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused	17
Lisa 12. Tagatised ja panditud varad	17
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	17
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	20
Audiitori järeldusotsus	21
Kasumi jaotamise ettepanek	22
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	23

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS Hotell Viru kuulub Pontos Oy kontserni, mis asub Soomes. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine. AS Hotell Viru teostab oma eesmärged tütarettevõtete kaudu.

<i>Tütarettevõtte</i>	<i>Osalus</i>	<i>Tegevusala</i>	<i>Asukohamaa</i>
AS Uus Viru	100%	Kinnisvara haldamine	Eesti
Kampin Kehitys Oy	100%	Kinnisvara arendamine	Soome
Castelo Golf Real Estate B.V.	70%	Kinnisvara arendamine	Holland / Portugal

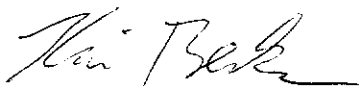
Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte müügitulu 2007. a oli 4,5 miljonit krooni, millest põhilise osa moodustasid Viru Keskuses asuvate pindade renditulud. Ettevõtte netofinantstulud olid 32,9 miljonit krooni, mis kujunesid intressitulust. Aruandeperioodi kasumiks kujunes 29,4 miljonit krooni.

Peamised finantssuhtarvud:	2007	2006
Tulu kasv	3,85%	9,22%
Puhasrentaablus	650%	607%
ROA	3,02%	2,80%
ROE	3,03%	2,82%

Personal	2007	2006
Keskmine töötajate arv	4	4
Personalikulud kokku	2 020 669	1 896 134

28. märts 2008. a



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

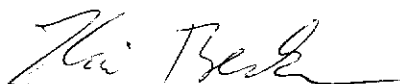
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

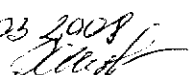
AS Hotell Viru juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

28. märts 2008. a



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatusliige

28.03.2008


Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		20 059 736	6 028 981
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		1 016 645	1 116 939
Nõuded emaettevõtte ja konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	13	444 418 962	442 093 584
Muud lühiajalised nõuded		1 283	2 921
Intressid	13	46 380 603	34 289 515
Ettemaksed teenuste eest		22 455	411 589
Kokku		491 839 948	477 914 548
Käibevara kokku		511 899 684	483 943 529
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	3	270 707 440	270 707 440
Muud aktsiad ja väärtpaberid	4	5 962 015	3 615 025
Mitmesugused pikaajalised nõuded	13	156 466 400	156 466 400
Kokku		433 135 855	430 788 865
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	5	26 140 590	26 985 402
Materiaalne põhivara	6	2 404 092	2 581 193
Kokku		28 544 682	29 566 595
Põhivara kokku		461 680 537	460 355 460
VARAD KOKKU		973 580 221	944 298 989

28.03.2008

[Handwritten signature]

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed		1 913 169	1 855 579
Võlad tarnijatele		206 226	214 319
Võlad töövõtjatele		1 107 263	1 225 645
Maksuvõlad	2	1 500	21 838
Võlad emaettevõttele ja konsolideerimisgrupi ettevõtetele	13	639 019	632 961
Saadud ettemaksed		3 867 177	3 950 342
Kokku		48 428	48 428
Lühiajalised eraldised	7	3 915 605	3 998 770
Lühiajalised kohustused kokku			
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised eraldised		69 387	118 660
Muud eraldised	7	69 387	118 660
Pikaajalised kohustused kokku		3 984 992	4 117 430
Kohustused kokku			
OMAKAPITAL			
Aksiakapital nimiväärtuses		51 100 000	51 100 000
Kohustuslik reserv		5 110 000	5 110 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		883 971 559	857 497 916
Aruandeaasta kasum		29 413 670	26 473 643
Omakapital kokku		969 595 229	940 181 559
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		973 580 221	944 298 989

28.03.2008
M. Kest

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	9	4 524 000	4 356 087
Muud äritulud		0	2 849
Kokku äritulud		4 524 000	4 358 936
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	10	61 492	58 550
Mitmesugused tegevuskulud	10	4 941 441	4 599 912
Tööjõukulud		2 020 669	1 896 134
Palgakulu		1 513 852	1 424 275
Sotsiaalmaksud		506 817	471 859
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	1 021 914	1 042 116
Muud ärikulud		12 063	9 856
Kokku ärikulud		8 057 579	7 606 568
Ärikasum (-kahjum)		-3 533 579	-3 247 632
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		0	14 575
Kahjum valuutakursi muutustest		8 568	4 803
Muud finantstulud	13	32 955 817	29 740 653
Kokku finantstulud ja -kulud		32 947 249	29 721 275
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		29 413 670	26 473 643

28.03.2008
[Handwritten signature]

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-3 533 579	-3 247 632
Korrigeerimised (+/-)			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	1 021 914	1 042 116
Kahjum valuutakursside muutustest		-8 568	-4 803
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		125 937	15 210 859
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-132 438	-1 943 163
Makstud intressid		0	-14 575
Kokku rahavood äritegevusest		-2 526 734	11 042 802
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	6	0	-2 379 352
Antud laenud	13	-4 503 456	-344 488 317
Antud laenude tagasimaksed	13	0	308 595 442
Laekunud intressid		21 060 945	29 740 653
Kokku rahavood investeerimistegevusest		16 557 489	-8 531 574
RAHAVOOD KOKKU		14 030 755	2 511 228
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 028 981	3 517 753
Raha ja raha ekvivalentide muutus		14 030 755	2 511 228
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		20 059 736	6 028 981

28.03.2008
Mist

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	51 100 000	5 110 000	857 497 916	913 707 916
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	26 473 643	26 473 643
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

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
Saldo 31.12.2006	5 110 000	51 100 000
Saldo 31.12.2007	5 110 000	51 100 000

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

28.03.2008
R. K.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Hotell Viru 2007. 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 Hotell Viru kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

AS Hotell Viru ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema aktsiatest 100% kuulub Soomes registreeritud emaettevõttele 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 osapoolle 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 emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

28.03.2008
Allus

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

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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte 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 $\frac{3}{4}$ 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 kasuliku 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.

28.03.2008
Mest

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.

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 dividende alates 01.01.2008 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 11.

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 2007 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 korrigeeritud ärikasumit, 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 realiseerumisaja 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.

28.03.2008
[Handwritten signature]

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 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.

28.03.2008
Mist

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	949 953	1 082 939
Üksikisiku tulumaks	51 368	50 322
Sotsiaalmaks	85 712	79 684
Töötuskindlustusmakse	2 096	1 961
Kogumispensionimakse	4 659	4 360
Erisoodustuse tulumaks	13 475	6 379
Kokku	1 107 263	1 225 645

Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

(kroonides)	Castelo Golf Real Estate B.V.	Kampin Kehitys Oy	Uus Viru AS	KOKKU
Asukohamaa	Holland	Soome	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendamine Portugalis	Kinnisvara arendamine Soomes	Kinnisvara haldamine Eestis	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2006	1 225	49 000	160 000	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2007	1 225	49 000	160 000	
Osalus % 31.12.2006	70	100	100	
Osalus % 31.12.2007	70	100	100	
Bilansiline maksumus 31.12.2006	51 254 480	140 819 760	78 633 200	270 707 440
Bilansiline maksumus 31.12.2007	51 254 480	140 819 760	78 633 200	270 707 440

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2007

	Castelo Golf Real Estate B.V.	Kampin Kehitys Oy	Uus Viru AS	KOKKU
Aktsiakapital	12 425 200	19 167 085	1 600 000	
Aazio	6 366 342	57 501 255	77 033 200	
Muud reservid	-4 719 302	0	0	
Kohustuslik reservkapital	110 189 987	0	160 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-15 295 481	560 441 726	5 978 890	
Aruandeaasta kasum	-7 201 230	-55 186 377	4 093 812	
Omakapital kokku	101 765 516	581 923 689	88 865 902	
Osalus	70%	100%	100%	
Investeeriija osa omakapitalist	71 235 861	581 923 689	88 865 902	742 025 452

Tütarettevõtete omakapitalid on kajastatud vastavalt asukohamaal rakendatavatele raamatupidamise tavadele.

Tütarettevõtete bilansiline maksumus ei ole juhtkonna hinnangul madalam netovara õiglasest väärtusest.

18.03.2008
Allkiri

Castelo Golf Real Estate B.V.

Castelo Golf Real Estate B.V.-le kuulub 58,5% Portugalis loodud tütaretevõtetest.

Castelo Golf Real Estate B.V.-le kuulub kinnisvarainvesteering Portugalis, mis on tema aastaaruandes kajastatud õiglasel väärtusel.

AS-le Hotell Viru kuuluvatest aktsiatest 6,5% on vastavalt eelkalkuleeritud hinnatud alla nende müügihinda, mis on 50 852 krooni.

Kampin Kehitys Oy

Kampin Kehitys Oy kajastab oma aastaaruandes tütaretevõtte aktsiaid soetusmaksumuses.

AS Uus Viru

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

AS Hotell Viru on pantinud tema omanduses olevad AS Uus Viru aktsiad pankadele AS-le Uus Viru antud laenu tagatiseks.

Lisa 4. Muud aktsiad ja väärtpaberid

(kroonides)	AS Eesti Golfikeskus	AS EGCC	AS Viru Keskus	Portugali uued firmad	Kokku
Bilansiline maksumus 31.12.2006	50 000	3 550 225	14 800	0	3 615 025
Aktsiate arv 31.12.2007	50	21	1 480		
Bilansiline maksumus 31.12.2007	50 000	3 550 225	14 800	2 346 990	5 962 015

AS Hotell Viru omanduses on 50 AS Eesti Golfikeskus A-seeria aktsiat nimiväärtusega 1000 krooni, kokku 50 000 krooni, ja AS EGCC (Estonian Golf & Country Club) aktsiad soetusmaksumusega 3 550 225 krooni, sellest 11 A-aktsiat, 8 B-aktsiat ja 1 D-aktsia.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Maa	Hoone	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	2 600 000	26 466 176	29 066 176
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	2 600 000	26 466 176	29 066 176
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	2 600 000	26 446 176	29 046 176
Akumuleeritud kulum			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	0	1 235 962	1 235 962
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	844 812	844 812
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	0	2 080 774	2 080 774
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	844 812	844 812
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	2 925 586	2 925 586
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	2 600 000	25 230 214	27 830 214
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	2 600 000	24 385 402	26 985 402
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	2 600 000	23 520 590	26 120 590

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Viru väljak 4 kinnistu osa. Kinnisvarainvesteeringu aruandeperioodi renditulud on esitatud lisa 8 ja haldamisega seotud kulud on esitatud lisa 10.

28.03.2008
Ilkka

Lisa 6. Materiaalne põhivara

(kroonides)	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Maa	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	775 488	0	95 000	870 488
Soetused ja parendused	16 402	0	2 362 950	0	2 379 352
Kantud kuluks	0	0	0	-95 000	-95 000
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	16 402	775 488	2 362 950	0	3 154 840
Maha kantud	0	-105 950	0	0	-105 950
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	16 402	669 538	2 362 950	0	3 048 890
Akumuleeritud kulum					
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	376 343	0	0	376 343
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	3 420	193 884	0	0	197 304
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	3 420	570 227	0	0	573 647
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	4 104	172 998	0	0	177 102
Maha kantud	0	-105 950	0	0	-105 950
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	7 524	637 275	0	0	644 799
Jääkväärtus					
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	0	399 145	0	95 000	494 145
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	12 982	205 261	2 362 950	0	2 581 193
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	8 878	32 264	2 362 950	0	2 404 092

Lisa 7. Eraldised

Seisuga 31.12.2007 on bilansis kajastatud pikaajaline eraldis summas 69 387 krooni ning lühiajaline eraldis summas 48 428 krooni. Eraldis on seotud töötajaga juhtunud tööõnnetusega. Kohustus kehtib kuni 2010. aastani. Pikaajalise eraldise diskonteerimisel kasutatud diskontomäär on 8%.

Lisa 8. Kasutusrent*Ettevõtte kui rendileandja*

AS Hotell Viru rendib välja 78,6% lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringust. Rendilepingud on sõlmitud kuni 15.04.2009 ning järgmiste perioodide rendimaksed suurenevad igal järgneval aastal 2,5 - 3% võrra.

Maksetähtaeg kuni 1 aasta	3,9 miljonit krooni
1-5 aastat	1,08 miljonit krooni

Lisa 9. Müügitulu

(kroonides)

Tegevusala	EMTAK kood	2007	2006
Renditulud	68201	4 004 059	3 860 129
Rendituluga seotud muud tulud	68201	3 856	11 667
Raamatupidamisteenused	69202	516 085	484 291
Kokku		4 524 000	4 356 087
Piirkond			
Eesti		4 524 000	4 356 087
Kokku		4 524 000	4 356 087

28.03.2008
Mest

Lisa 10. Kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2007	2006
Kaubad, toore, materjal ja teenused	61 492	58 550
Mitmesugused tegevuskulud	4 941 441	4 599 912
KOKKU	5 002 933	4 658 462
Sh		
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	2 408 482	2 405 540
Rendikulu	57 000	59 070
Muud tegevuskulud	2 537 451	2 193 852
KOKKU	5 002 933	4 658 462

Lisa 11. Tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 913 385 229 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 191 810 898 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 721 574 331 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2008. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.

Lisa 12. Tagatised ja panditud varad

AS Hotell Viru on pantinud tema omanduses olevad AS Uus Viru aktsiad Sampo Panga kasuks AS-le Uus Viru antud laenu tagatiseks.

AS Hotell Viru on seadnud lisas 5 kajastatud kinnistule hüpoteegi summas 56,3 mln krooni Sampo Panga kasuks Pontos Oy laenu tagatiseks.

AS Hotell Viru on kinnitanud Sampo Pangale, et kohustub hoidma enda käes laenuperioodi jooksul Castelo Golf Real Estate B.V. aktsiate enamusosalust.

Lisa 13. 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.

18.05.2008
M. M. M.

AS Hotell Viru on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevad tehingud:

Ostud seotud osapooltelt		2007	2006
Pontos Oy	Omanik	2 346 990	2 346 990
Uus Viru AS	Tütarettevõte	7 500	7 500
Viru Keskus AS	Pontos Grupi ettevõtte	54 715	55 440
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtte	7 500	7 500
EGCC AS	Pontos Grupi ettevõtte	10 069	25 437
Vanhanen Consulting OÜ	Juhtkonnaga seotud ettevõtte	504 773	796 290
Kokku		2 931 547	3 239 157
Müügid seotud osapooltele		2007	2006
Uus Viru AS	Tütarettevõte	441 453	320 706
Viru Keskus AS	Pontos Grupi ettevõtte	9 227 249	8 523 881
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtte	96 000	96 000
Viru Väljaku Arenduse AS	Pontos Grupi ettevõtte	60 000	60 000
Astlanda Büroo AS	Pontos Grupi ettevõtte	133 100	159 600
Kokku		9 957 802	9 160 187
Antud laenud seotud osapooltele		2007	2006
Pontos Oy	Omanik	0	39 116 500
Castelo Golf Real Estate B.V.	Tütarettevõte	2 503 456	7 666 834
Uus Viru AS	Tütarettevõte	0	251 000
Viru Center AS	Tütarettevõte	0	274 265 016
Kampin Kehitys Oy	Tütarettevõte	0	7 302 113
Pontos Kinnisvara AS	Pontos Grupi ettevõtte	2 000 000	15 886 854
Kokku		4 503 456	344 488 317
Tagastatud laenud seotud osapooltelt		2007	2006
Pontos Development Oy	Pontos Grupi ettevõtte	0	16 961 933
Uus Viru AS	Tütarettevõte	0	251 000
Castelo Golf Real Estate B.V.	Tütarettevõte	2 346 990	0
Kampin Kehitys Oy	Tütarettevõte	0	291 382 509
Kokku		2 346 990	308 595 442
Arvestatud intressid		2007	2006
Pontos Oy	Omanik	1 564 670	180 043
Castelo Golf Real Estate B.V.	Tütarettevõte	4 179 372	4 045 070
Kampin Kehitys Oy	Tütarettevõte	0	7 491 116
Uus Viru AS	Tütarettevõte	9 387 986	9 387 986
Pontos Development Oy	Pontos Grupi ettevõtte	0	370 877
Pontos Kinnisvara AS	Pontos Grupi ettevõtte	907 925	386 249
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtte	16 540 480	7 680 894
Kokku		32 580 433	29 542 235

28.03.2008
Mest

Nõuded seotud osapoolte vastu

Mitmesugused nõuded		Intress	31.12.2007	31.12.2006
Pontos Oy	Omanik	4%	39 116 500	39 116 500
Castelo Golf Real Estate	Tütarettevõtte	4%	105 325 420	105 168 954
Uus Viru AS	Tütarettevõtte		20 400	28 768
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtted	3 kuu euribor+1,85	274 265 016	274 265 016
Pontos Kinnisvara AS	Pontos Grupi ettevõtted	4%	24 626 700	22 626 700
Viru Keskus AS	Pontos Grupi ettevõtted		1 064 926	881 392
Astlanda Büroo AS	Pontos Grupi ettevõtted		0	6 254
Kokku			444 418 962	442 093 584

Intressinõuded			31.12.2007	31.12.2006
Pontos Oy	Omanik		1 744 703	180 043
Castelo Golf Real Estate	Tütarettevõtte		11 488 906	7 309 534
Uus Viru AS	Tütarettevõtte		30 163 960	25 103 218
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtted		1 145 571	930 608
Pontos Kinnisvara AS	Pontos Grupi ettevõtted		1 837 463	766 112
Kokku			46 380 603	34 289 515

Pikaajalised nõuded			31.12.2007	31.12.2006
Uus Viru AS	Tütarettevõtte	6%	156 466 400	156 466 400
Kokku			156 466 400	156 466 400
Kokku nõuded seotud osapoolte vastu			647 265 965	632 849 499

Kohustused seotud osapooltele

Mitmesugused võlad			31.12.2007	31.12.2006
Uus Viru AS	Tütarettevõtte		0	7 500
EGCC AS	Pontos Grupi ettevõtted		1 500	0
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtted		0	8 850
Viru Keskus AS	Pontos Grupi ettevõtted		0	5 488
Kokku			1 500	21 838
Kokku kohustused seotud osapooltele			1 500	21 838

Mitmesuguste nõuetena kajastatud laenude tähtaeg on üldjuhul üks aasta peale laenu andmist. Juhtkonna hinnangul kuuluvad enamuse laenude tähtajad 2008. aastal ümbervaatamisele.

Antud laenude alusvaluutaks on euro.

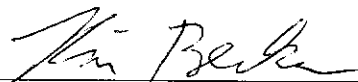
Pikaajaline laen on antud AS-le Uus Viru summas 156 mln krooni. AS Uus Viru laenu tagasimakse tähtaeg on 2014. aastal. Laenude alusvaluutaks on euro.

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

AS a.s. 2008
M. K.

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatus poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatus 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 AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Hotell Viru aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud AS Hotell Viru raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 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.

Alus märkusega arvamuseks

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2007 on kajastatud pikaajaline finantsinvesteering tütarettevõtte Castelo Golf Real Estate B.V. aktsiasse summas 51,3 miljonit krooni. Käesoleva järeldusotsuse väljastamise hetkeks ei ole me saanud nimetatud tütarettevõtte audiitorilt tõendusmaterjali soovitud vormis ja mahus, mistõttu me ei avalda arvamust nimetatud investeeringu väärtuse kohta.

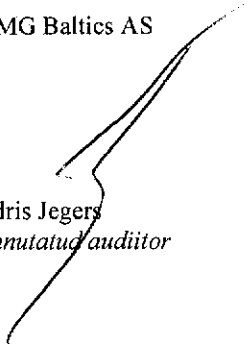
Ettevõtte on bilansikirjel *Muud investeeringud ja väärtpaberid* kajastanud 2007 aastal tehtud investeeringu Portugali ettevõttesse summas 2,3 miljonit krooni. Auditi käigus ei õnnestunud tutvuda tehingu aluseks olevate dokumentidega, mistõttu ei avalda me arvamust nimetatud investeeringu kohta.

Märkusega arvamus

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelmises lõigus esitatud märkustest tulenev võimalik mõju, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Hotell Viru finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. märts 2008

KPMG Baltics AS



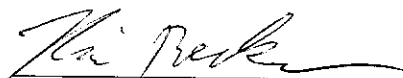
Andris Jegers
Vannutatud audiitor



Eva Jakunin
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	883 971 559
2007. aruandeaasta puhaskasum	29 413 670
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	913 385 229
Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.	
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	913 385 229



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:	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.