

06.06.2005

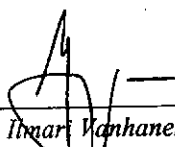
AS Hotell Viru
2004
Majandusaasta aruanne

_____ 222
Maali Juhani
KONTROLLITUD

Äriregistri kood	10341363
Aadress	Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Telefon	372 6 101 300
Faks	372 6 101 304
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine ja arendamine
Majandusaasta algus	01.01.2004
Majandusaasta lõpp	31.12.2004
Juhatus	Yrjö Ilmari Vanhanen
Audiitor	KPMG Estonia

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Üle 10 protsendi aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

91981-1001-120

06-06-2005
3**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	13
Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	13
Lisa 4. Muud aktsiad ja väärtpaberid	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6. Materiaalne põhivara	15
Lisa 7. Müügitulu	16
Lisa 8. Muud äritulud	16
Lisa 9. Kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 10. Potentsiaalsed kohustused	16
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	17
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele	19
Audiitori järeldusotsus	20
Kasumi jaotamise ettepanek	21
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	22

SISSE TULUD

06-06-2005

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tütaretevõte	Osalus	Tegevusala	Asukohamaa
AS Uus Viru	100%	Kinnisvara haldamine	Eesti
Kampin Kehitys Oy	100%	Kinnisvara arendamine	Soome
Castelo Golf Real Estate B.V.	70%	Kinnisvara arendamine	Portugal

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte müügitulu 2004. a oli 9,2 miljonit krooni. Muud tulud olid 16,8 miljonit krooni. Põhilisteks müügituludeks 2004. aastal olid avatud Viru Keskuses asuvate pindade renditulud. Muud tulud saadi sisustuse müügist. Ettevõtte netofinantstulud olid 13,7 miljonit krooni, mis kujunesid intressitulust 30,1 miljonit krooni ja finantskuludest, milles olulise osa moodustasid tütaretevõtete aktsiatesse tehtud investeeringute kulud. Aruandeperioodi kasumiks kujunes 18,9 miljonit krooni.

Investeeringud

2004. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 877 miljonit krooni, mille tulemusena suurendati eelmiste perioodide kasumit 484,8 miljoni krooni võrra. Aruandeaastal müüdi enamusosa kinnisvarainvesteeringust AS-le Uus Viru. Müügist saadud vahenditest finantseeriti peamiselt tütaretevõtte Kampin Kehitys Oy kaubanduskeskuse ehitamist ja samuti ka Castelo Golf Real Estate B.V. golfi- ja vaba aja keskuse arendamist.

Personal

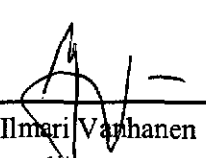
	2004	2003
Keskmine töötajate arv	5	155
Personalikulud kokku	3 327 381	26 300 338

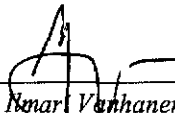
Personali arv on vähenenud seetõttu, et 2003. aastal ettevõtte lõpetas hotelli- ja restoraniäri. Juhatuse ja nõukogu liikmetele on makstud tasusid summas 1 569 671 krooni ja täiendavaid soodustusi 180 000 krooni. Vastavalt juhatusse liikme lepingule on võimalik saada hüvitist viimase 6-12 kuu teenistustasu sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.

Tulevikuplaanid

2005. aastal jätkab AS Hotell Viru kinnisvara ja pikaajaliste finantsinvesteeringute haldamist. AS Hotell Viru 100%-se osalusega tütaretevõtte AS Uus Viru alustab 2005. aasta sügisel uue hotellihoone ehitamist.

15. aprill 2005. a


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuses liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

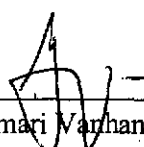
06. 2005

Juhatuse deklaratsioon

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.

15. aprill 2005. a


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005.....

Signature/alkiri..........

Yrjö Ilmari Vanhanen

SISSE

06-06-2005

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja pangakontod		9 448 918	746 212
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		1 254 359	56 958 447
Kokku nõuded ostjate vastu		1 254 359	56 958 447
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emaettevõtte ja konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	11	397 635 418	54 320 766
Nõuded omanike vastu			3 200 000
Muud lühiajalised nõuded		893 749	47 513
Kokku mitmesugused nõuded		398 529 167	57 568 279
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)			
Intressid	11	19 704 618	748 502
Kokku viitlaekumised		19 704 618	748 502
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	6 592 041	38 600
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		22 197	0
Kokku ettemaksed		6 614 238	38 600
Käibevara kokku		435 551 300	116 060 040
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	3	251 576 794	188 520 324
Muud aktsiad ja väärtpaberid	4	3 940 335	459 803
Mitmesugused pikaajalised nõuded	11	156 466 400	3 129 328
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		411 983 529	192 109 455
Kinnisvarainvesteeringud			
Kinnisvarainvesteering (soetusmaksumuses)		26 000 000	326 002 607
Kinnisvarainvesteeringu akumulieeritud kulum (miinus)		-493 350	-165 326 890
Kokku kinnisvarainvesteeringud	5	25 506 650	160 675 717
Materiaalne põhivara			
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		1 124 926	339 270
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)		-182 458	-20 883
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest		111 443	169 488 375
Kokku materiaalne põhivara	6	1 053 911	169 806 762
Põhivara kokku		438 544 090	522 591 934
VARAD KOKKU		874 095 390	638 651 974

Yrjö Ilmari Vahvanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005.....

Signature/allkiri.....

KPA...

SEAL KINNOST

08.06.2005

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides) 31.12.2004 31.12.2003

KOHUSTUSED**Lühiajalised kohustused****Võlakohustused**

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil 32 875 614

Kokku võlakohustused 0 32 875 614

Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest 536 900 0

Võlad tarnijatele 3 394 904 958 912

Mitmesugused võlad

Võlad emaettevõtetele ja konsolideerimisgrupi ettevõtetele 11 230 358 141 112 833

Muud lühiajalised võlad 266 127

Kokku mitmesugused võlad 230 358 141 378 960

Maksuvõlad 2 261 426 4 707 508

Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)

Võlad töövõtjatele 278 378 278 902

Dividendivõlad 11 10 000 000

Intressivõlad 548 479

Kokku viitvõlad 278 378 10 827 381

Lühiajalised kohustused kokku 4 701 966 190 748 375**Pikaajalised kohustused****Pikaajalised võlakohustused**

Konverteeritavad võlakohustused 72 235 457

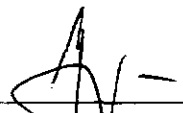
Pikaajalised kohustused kokku 0 72 235 457**Kohustused kokku 4 701 966 262 983 832****OMAKAPITAL**

Aktsiakapital nimiväärtuses 51 100 000 51 100 000

Kohustuslik reserv 5 110 000 5 110 000

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 794 266 801 160 315 667

Aruandeaasta kasum 18 916 623 159 142 475

Omakapital kokku 869 393 424 375 668 142**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU 874 095 390 638 651 974**

 Yrjö Ilmari Vanhanen
 Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 15.04.2005

Signature/alkiri... M. My

Kinnust

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Äritulud			
Müügitulu	7	9 163 106	146 467 904
Muud äritulud	8	16 774 869	129 968 495
Kokku äritulud		25 937 975	276 436 399
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9	1 805 670	10 842 527
Mitmesugused tegevuskulud	9	7 956 030	42 160 944
Tööjõukulud		3 327 381	26 300 338
Palgakulu		2 527 845	19 727 660
Sotsiaalmaksud		799 536	6 572 678
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	2 685 065	27 322 267
Muud ärikulud		1 412 893	424 760
Kokku ärikulud		17 187 039	107 050 836
Ärikasum (-kahjum)		8 750 936	169 385 563
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt	3	-15 176 729	-3 761 593
Intressikulud		-1 276 799	-4 398 603
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-16 208	-38 552
Muud finantstulud ja -kulud	11	30 148 935	1 469 174
Kokku finantstulud ja -kulud		13 679 199	-6 729 574
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		22 430 135	162 655 989
Tulumaks		3 513 512	3 513 514
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		18 916 623	159 142 475

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.04.2005

Signature/allkiri..... Mm

KPMB

SISSE- JA VÄÄRTUMIS

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		8 750 936	169 385 563
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6	2 685 065	27 322 267
Kasum põhivara müügist	8	-16 723 166	-129 400 707
Käibevara (+/-)		-310 652 276	-47 066 964
Käibevara muutuse korrigeerimine seoses rahavoogudega investeerimis- ja finantseerimistegevusest		154 618 319	54 800 000
Lühiajalised kohustused (+/-)		-186 046 409	118 036 670
Lühiajaliste kohustuste muutuse korrigeerimine seoses rahavoogudega investeerimis- ja finantseerimistegevusest		183 695 374	-140 819 760
Intressikulud		-1 276 799	-4 398 603
Ettevõtte tulumaks		-3 513 512	-3 513 514
<i>Korrigeerimised mitterahaliste tehingutega</i>			
Laenuõude tasaarveldus	11	16 851 236	
Intressinõude tasaarveldus	11	8 363 256	
Mitterahaline sisse- ja väljavõtte aktsiakapitali	3	-78 233 200	
Kokku rahavood äritegevusest		-221 481 176	44 344 952
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	-54 692 973	-157 550 213
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		912 261 650	98 427 546
Aktsiate soetus	4	-144 300 292	-3 839 132
Antud laenud	11	-384 780 888	-45 390 856
Antud laenude tagasimaksed	11	25 393 268	12 517 312
Laekunud intressid	11	1 430 394	1 469 174
Kokku rahavood investeerimistegevusest		355 311 159	-94 366 169
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud			52 478 831
Saadud laenude tagasimaksed		-105 111 071	-26 315 760
Makstud dividendid		-20 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-125 111 071	26 163 071
RAHAVOOD KOKKU		8 718 912	-23 858 146
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		746 212	24 642 910
Raha ja raha ekvivalentide muutus		8 718 912	-23 858 146
Valutakursside muutuste mõju		-16 208	-38 552
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 448 918	746 212


 Yrjö Ilmari Vahhanen
 Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005.....

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

Sisse- ja väljavõtte

SISSE

Omakapitali muutuste aruanne

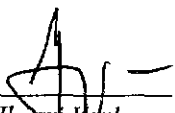
06-06-2005

(kroonides)	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2002	51 100 000	5 110 000	170 315 667	226 525 667
Väljakuulutatud dividendid			-10 000 000	
Aruandeperioodi puhaskasum			159 142 475	
Saldo 31.12.2003	51 100 000	5 110 000	319 458 142	375 668 142
Väljakuulutatud ja makstud dividendid			-10 000 000	
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus			484 808 659	
Aruandeperioodi puhaskasum			18 916 623	
Saldo 31.12.2004	51 100 000	5 110 000	813 183 424	869 393 424

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
Saldo 31.12.2003	5 110 000	51 100 000
Saldo 31.12.2004	5 110 000	51 100 000

AS Hotell Viru aktsiate nominaalväärtus on 10 krooni.

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


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastand identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.04.2005.....
Signature/alkiri..........
KPMG, LLC

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

06-05-2005

AS Hotell Viru 2004. 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 ematettevõttele Pontos Oy, kes on asukohamaa seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

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 ematettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui ematettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui ematettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui ematettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

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 väärtuspäeval.


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005.....

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

KPMG

Materiaalne põhivara

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

06-06-2005

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 aastat
Sõidukid	25 - 33%	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 amortisatsiooni-periood.

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

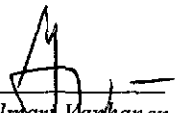
Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi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


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005

Signature/allkiri.....

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 põhivara 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 määraga 24/76 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.

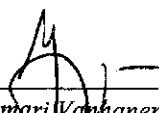
Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

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 2004 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.


Yrjö Ilmari Varhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.04.2005

Signature/alkiri..... 

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)		31.12.2004	31.12.2003	
Maksuliik	Ettemaks	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	6 592 041			828 487
Välisriigis tasutud käibemaks			38 600	
Üksikisiku tulumaks		98 434		162 535
Sotsiaalmaks		139 304		143 396
Töötuskindlustusmaks		1 625		6 650
Kogumispensionimaks		6 747		7 079
Ettevõtte tulumaks dividendidelt				3 513 514
Erisoodustuse tulumaks		15 316		30 118
Erisoodustuse sotsiaalmaks				15 729
Kokku	6 592 041	261 426	38 600	4 707 508

Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

(kroonides)	Castello Golf Real Estate B.V.	Kampin Kehitys Oy	Uus Viru AS	Kokku
Asukohamaa	Portugal	Soome	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendamine	Kinnisvara arendamine	Kinnisvara haldamine	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	1 225	49 000	40 000	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad			120 000	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2004	1 225	49 000	160 000	
Osalus % 31.12.2003	70	100	100	
Osalus % 31.12.2004	70	100	100	
Bilansiline maksumus 31.12.2003	47 300 563	140 819 760	400 000	188 520 323
Mitterahaline sissemakse			78 233 200	78 233 200
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum			891 024	891 024
Aruandeaasta kapitaliosaluse kahjum	4 925 695	11 142 058		16 067 753
Bilansiline maksumus 31.12.2004	42 374 868	129 677 702	79 524 224	251 576 794

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2004

	Castello Golf Real Estate B.V.	Kampin Kehitys Oy	Uus Viru AS
Aktsiakapital	12 425 232	19 167 134	1 600 000
Aazio	6 366 352	57 501 402	77 033 200
Ümberhindluse reserv	110 190 242		
Maa ümberhindlus	-94 230 137		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-4 719 308	1 677 172	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0	-195 230	891 024
Omakapital kokku	124 262 518	78 150 478	79 524 224
Osalus	70%	100%	100%
Investeeriija osa omakapitalist	86 983 763	78 150 478	79 524 224

Yrjö Ilmari Varhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 15.04.2005

Signature/alkiiri... M. J.

Castelo Golf Real Estate B.V.

Pikaajalise investeringu bilansiline maksumus erineb investeerija osast omakapitalis 44 60 895 krooni, millest 21 352 201 krooni on realiseerumata positiivse firmaväärtuse jääk ja 65 961 096 on arvestuspõhimõtete 2005 korrigeerimine. Positiivse firmaväärtuse elueaks on hinnatud 20 aastat ja järelejäänud eluiga seisuga 31.12.2004 on 18 aastat. AS Hotell Viru rakendab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, aga tütarettevõtte rakendab õiglase väärtuse meetodit. Enne kapitaliosaluse meetodi rakendamist on arvestuspõhimõtted ühtlustatud.

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

Kampin Kehitys Oy

Pikaajalise investeringu bilansiline maksumus erineb investeerija osast omakapitalis 51 517 224 krooni, millest 59 350 544 krooni on realiseerumata positiivse firmaväärtuse jääk ja 7 833 320 krooni on arvestuspõhimõtete korrigeerimine. Positiivse firmaväärtuse elueaks on määratud 20 aastat ja järelejäänud eluiga seisuga 31.12.2004 on 19 aastat. AS Hotell Viru rakendab pikaajaliste finantsinvesteeringute kajastamisel kapitaliosaluse meetodit, aga Kampin Kehitys Oy rakendab soetusmaksumuse meetodit. Enne kapitaliosaluse meetodi rakendamist on arvestuspõhimõtted ühtlustatud. Kampin Kehitys Oy-le kuulub 70% Helsingin Kamppi Center Oy aktsiastest, kellele omakorda kuulub 100% Salomon Pysäköinti Oy ja 45% Kampin Keskus Oy aktsiastest.

AS Uus Viru

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

Välismaal asuvate tütarettevõtete aruanded on koostatud eurodes. Kuna euro ja Eesti krooni vaheline kurss on fikseeritud, siis kasumeid/kahjumeid valuutakursi muutustest ei teki.

Lisa 4. Muud aktsiad ja väärtpaberid

(kroonides)	AS Eesti Golfikeskus	AS EGCC	AS Viru Keskus	Kokku
Aktsiate arv 31.12.2003	150	1		
Bilansiline maksumus 31.12.2003	150 000	309 803		459 803
Aruandeaastal soetatud aktsiad		21	1 480	
Soetused soetusmaksumuses		3 465 732	14 800	3 480 532
Aktsiate arv 31.12.2004	1 225	22	1 480	
Bilansiline maksumus 31.12.2004	150 000	3 775 535	14 800	3 940 335

AS Hotell Viru omanduses on 150 AS Eesti Golfikeskus A-seeria aktsiat nimiväärtusega 1000 krooni, kokku 150 000 krooni. Aruandeperioodil on soetatud AS EGCC (Estonian Golf & Country Club) aktsiaid soetusmaksumusega 3 465 732 krooni, sellest 11 A-aktsiat, 8 B-aktsiat, 1 C-aktsia ja 1 D-aktsia. AS Hotell Viru soetas aruandeperioodil AS Viru Keskuse aktsiaid. AS Hotell Viru osalus AS Viru Keskus aktsiakapitalis vastab kinnisvara omamise proportsioonile, mis on 3,7%.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Viru väljak 4 kinnistu osa. Kinnisvarainvesteeringu aruandeperioodi renditulud on esitatud lisa 7 ja haldamisega seotud kulud on esitatud lisa 9. AS Hotell Viru kasutab kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonest oma tarbeks 21,4% ruumidest. Seoses renoveerimise lõpetamisega 2004. aastal on hoone ja selle komponentide amortisatsiooninormideks määratud 2 - 4%. Eelmistel perioodidel rakendatud amortisatsioonimäär oli 8%.


Yrjö Hmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.04.2005

Signature/allkiri..... 

Muutused kinnisvarainvesteeringus

(kroonides)	Maa	Hoone	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	21 481 550	304 521 057	326 002 607
Ümberklassifitseeritud lõpetamata ehitusest		222 545 764	222 545 764
Ümberhindlus*	65 118 450	252 333 179	317 451 629
Müük	84 000 000	756 000 000	840 000 000
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	2 600 000	23 400 000	26 000 000
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	0	165 326 890	165 326 890
Põhivara kulum ja väärtuse langus		2 523 490	2 523 490
Ümberhindlus*		167 357 030	167 357 030
Akumuleeritud kulud seisuga 31.12.2004	0	493 350	493 350
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	21 481 550	139 194 167	160 675 717
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	2 600 000	22 906 650	25 506 650

* Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mis on sätestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 5 *Materiaalne ja immateriaalne põhivara*.

AS Hotell Viru on lähtudes RTJ 5 hinnanud ümber maa ja hoone bilansilise maksumuse 484,8 miljoni krooni võrra, sest objekti õiglase väärtus erines oluliselt bilansilisest maksumusest ja objekt oli soetatud enne 1995. aastat.

Kinnisvarainvesteering hinnati ümber 2004. aasta veebruarikuus. Hindamise viis läbi KPMG Estonia. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on rakendatud diskonteeritud rahavoo meetodit, mille rakendamisel on aluseks võetud sõlmitud kinnisvarainvesteeringu rendilepingud, tõenäolisi arenguid kinnisvaraturul ja diskontomäär 8,1%.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

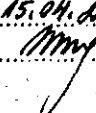
(kroonides)	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	0	339 270	169 488 375	169 827 645
Soetused ja parendused	374 676	274 703	54 043 594	54 692 973
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks		136 278	-136 278	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks			222 545 764	222 545 764
Müüdud			738 484	738 484
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	374 676	750 251	111 443	1 236 369
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003		20 883		20 883
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu		161 575		161 575
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2004		182 458	0	182 458
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	0	318 387	169 352 097	169 670 484
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	374 676	567 793	111 443	1 053 911


 Jyrö Jari Vanhanen
 Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005.....

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

Lisa 7. Müügitulu
(kroonides)

Tegevusala	2004	2003
Majutus		81 195 024
Toitlustus		32 048 112
Renditulud	7 646 161	26 100 522
Muud	1 516 945	7 124 245
Kokku	9 163 106	146 467 903
Sh eksport	0	65 784 350

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

Lisa 8. Muud äritulud
(kroonides)

	2004	2003
Kasum põhivara müügist	16 723 166	129 400 707
Muud saadud tulud	51 703	567 788
Kokku muud äritulud	16 774 869	129 968 495

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

	2004	2003
Kaubad, toore, materjal ja teenused	1 805 670	10 842 527
Mitmesugused tegevuskulud	7 956 030	42 160 944
KOKKU	9 761 700	53 003 471
Sh		
Hotelli opereerimisega seotud kulud		45 265 876
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	4 905 412	7 737 595
Rendikulu	225 740	
Muud tegevuskulud	4 630 548	
KOKKU	4 905 412	53 003 471

AS Hotell Viru rentis alates 2004. aastast ühte sõiduauto, mis on detsembrikuus välja ostetud.

Lisa 10. Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2004 moodustas 813 183 424 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 195 164 022 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 618 019 402 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2005. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2004.


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.04.2005.....

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

Lisa 11. 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 olulise osalusega eraisikutest omanikud, 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.

AS Hotell Viru on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevad tehingud:

Ostud seotud osapooltelt	Sisu	2004	2003
Emaettevõtte	sh juhtimisteenus	2 346 996	1 877 597
Tütarettevõtted	sh rent	10 577 149	
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	sh rent	2 001 167	1 604 463
Omanikega seotud ettevõtted	sh ehitusteenus	52 497 464	288 959 650
Kokku		67 422 776	292 441 710

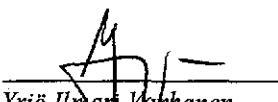
Müügid seotud osapooltele	Sisu	2004	2003
Tütarettevõtted	sh kinnisvarainvesteering	840 723 159	
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	sh rent	4 090 196	697 693
Omanikega seotud ettevõtted	sh ehitusteenus	769 503	24 015
Kokku		845 582 858	721 708

Antud laenud seotud osapooltele	Intressi %	2004	2003
Emaettevõtte	4%	56 296 592	
Omanik	4%	14 953 460	4 647 052
Tütarettevõtted	4-6%	463 740 236	17 743 804
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	4%	6 257 000	
Omanikega seotud ettevõtted	6,2%		23 000 000
Kokku		541 247 288	45 390 856

Tagastatud laenud seotud osapooltelt	2004	2003
Emaettevõtte	8 527 223	
Omanik	3 725 858	
Tütarettevõtte	10 991 422	
Omanikega seotud ettevõtted	19 000 000	12 517 312
Kokku	42 244 503	12 517 312

Arvestatud intressid	2004	2003
Emaettevõtte	468 320	
Omanik	241 630	4 583
Tütarettevõtted	27 686 133	599 366
Omanikega seotud ettevõtted	945 770	144 553
Kokku	29 341 853	1 347 868

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


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.04.2005

Signature/alkiri..... 

Nõuded seotud osapoolte vastu

Mitmesugused nõuded	Sisu	31.12.2004	31.12.2003
Emaettevõte	laen intressiga 4%	47 769 369	36 000 000
Omanik	laen intressiga 4%	15 874 654	7 847 052
tütarettevõte	laen intressiga 4-6%	322 945 895	26 663 481
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	laen intressiga 4%	7 043 153	4 718
Omanikega seotud ettevõtted	laen intressiga 6,2%	4 002 347	23 000 798
Kokku		397 635 418	57 516 049

Intressinõuded

Emaettevõte	468 321	
Omanik	241 630	4 583
Tütarettevõtted	17 904 343	599 366
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	6 173	
Omanikega seotud ettevõtted	1 084 151	144 553
Kokku	19 704 618	748 502

Pikaajalised nõuded

	Sisu		
Tütarettevõte	laen intressiga 6%	156 466 400	3 129 328
Kokku		156 466 400	3 129 328

Kokku nõuded seotud osapoolte vastu

573 806 436 61 393 879

Kohustused seotud osapooltele

Dividendivõlad	31.12.2004	31.12.2003
Emaettevõte		9 000 000
Omanik		1 000 000
Kokku		10 000 000

Mitmesugused võlad

Konsolideerimisgrupi ettevõtted	27536	26 946
Omanikega seotud ettevõtted	202 822	141 085 887
Kokku	230 358	141 112 833

Kokku kohustused seotud osapooltele

230 358 151 112 833

Mitmesuguste nõuetena kajastatud laenude tähtaeg on üks aasta peale laenu andmist. Juhtkonna hinnangul kuuluvad enamuse laenude tähtajad 2005. aastal ümbervaatamisele. Pikaajaline laen on antud AS-le Uus Viru ja selle tagasimakse tähtaeg on 2014. aastal. Laenude alusvaluutaks on euro.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele on makstud tasusid summas 1 569 671 krooni ja täiendavaid soodustusi 180 000 krooni. Vastavalt juhatuse liikme lepingule on võimalik saada hüvitist viimase 6-12 kuu teenistustasu sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

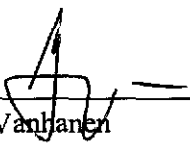
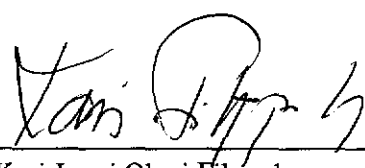
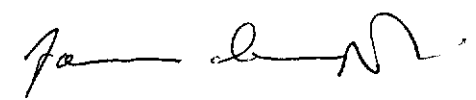
Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.04.2005.....
Signature/allkiri..........
KIRJAS, 15.4.2005

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele

06.05.2005

Juhatus on koostanud 2004. 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.


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige
Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu esimees
Kari Jouni Olavi Filppula
Nõukogu liige
Jorma Tapani Haapamäki
Nõukogu liige
Eero Juhani Nuutinen
Nõukogu liige
Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige



KPMG Estonia AS
Ahtri 10A
10151 Tallinn
Estonia

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

1. 6. 05 2005

Audiitori järeldusotsus

AS Hotell Viru aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Hotell Viru (edaspidi "ettevõtte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 15. aprill 2005

AS KPMG Estonia


Andris Jegers
Vannutatud audiitor


Viktoria Kuusk
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

794 266 801

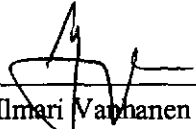
2004. aruandeaasta puhaskasum

18 916 623

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast

2004. majandusaasta aruande kinnitamist

813 183 424

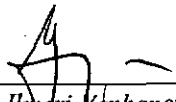

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige
Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

06.10.2005
SIS. L. 111 AUD

AS Hotell Viru üle 10% aktsiatega hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande 06.10.2005
kinnitanud üldkoosoleku toimumise _____ seisuga oli alljärgnev:

Nimi:	Pontos Oy
Registrikood:	1707190-5
Aadress:	Ukkohauentie 1, 02170 Espoo, 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.


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige