

287/92

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

05 -06- 2008

208 Eve Uibo

AS Uus Viru

Majandusaasta aruanne
2007

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	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. Raha ja raha ekvivalendid	12
Lisa 3. Maksuvõlad	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteering	12
Lisa 5. Kasutusrent	12
Lisa 6. Laenukohustused	13
Lisa 7. Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 8. Müügitulu	13
Lisa 9. Tegevuskulud	13
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 11. Tingimuslikud kohustused	14
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele	15
Audiitori järeldusotsus	16
Kasumi jaotamise ettepanek	17
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	18

Tegevusaruanne

AS Uus Viru asutati 3. detsembril 2003. AS Uus Viru põhitegevuseks on kinnisvara väljarentimine.

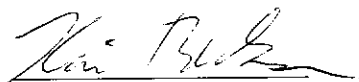
AS-i Uus Viru tuludeks 2007. aastal on olnud ainult AS-lt Sokotel saadud renditulud. 2007. aasta käive oli 75,7 miljonit krooni ja puhaskasum 4,1 miljonit krooni.

AS-i Uus Viru juhatusele ei ole makstud töötasu, töötajaid firmal ei ole.

AS-i Uus Viru raamatupidamist on teinud AS Hotell Viru.

AS-le Uus Viru kuuluvale kinnistule asukohaga Tallinn, Viru väljak 4 on kinnitatud detailplaneering, mille järgi on ette nähtud senisele hotellihoonele laienduse ehitamine.

Seoses pikaleveninud kohtuvaidlusega ehitusloa väljastamise/keelustamise osas AS Uus Viru ja Tallinna linna vahel on päevakorda tõusnud hüvitise väljamaksmine Tallinna linna poolt, mis kataks AS Uus Viru reaalsed kulutused ning teostamata investeeringu hinnangulise turuväärtuse.



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

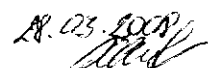
Juhatus deklareerib oma vastutust AS Uus Viru 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Uus Viru finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 28. märtsil 2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Uus Viru on jätkuvalt tegutsev.

28. märts 2008. a



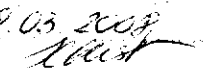
Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

Varad	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	911 624	63 451 372
Nõuded ja ettemaksud			
Muud nõuded emaettevõtja vastu	10	33 233	7 500
Muud lühiajalised nõuded	10	66 468 186	1 554 576
Muud nõuded		1 780 155	0
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		305 702	705 930
Kokku		68 587 276	2 268 006
Kokku käibevara		69 498 900	65 719 378
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	785 038 855	798 484 714
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	4	0	1 780 155
Põhivara kokku		785 038 855	800 264 869
Varad kokku		854 537 755	865 984 247
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	6	21 083 790	20 399 251
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		149 422	28 321
Võlad emaettevõtjale	10	20 400	28 768
Maksuvõlad	3	962 349	905 216
Intressivõlad pangalaenudelt		1 343 680	1 715 317
Intressivõlad emaettevõtelt saadud laenudelt	10	30 163 860	25 103 142
Kokku		32 639 711	27 780 764
Kokku lühiajalised kohustused		53 723 501	48 180 015
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenukohustused	6	555 481 952	576 565 742
Võlad emaettevõttele	6,10	156 466 400	156 466 400
Pikaajalised kohustused kokku		711 948 352	733 032 142
Kohustused kokku		765 671 853	781 212 157
Omakapital			
Aktiivkapital		1 600 000	1 600 000
Aažio		77 033 200	77 033 200
Kohustuslik reservkapital		160 000	160 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 978 890	5 135 419
Aruandeaasta kasum		4 093 812	843 471
Kokku omakapital		88 865 902	84 772 090
Kohustused ja omakapital kokku		854 537 755	865 984 247

28.03.2008

 Majandus- ja
 finantsdirektor

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Äritulud			
Müügitulu	8	75 676 575	73 328 067
Kokku äritulud		75 676 575	73 328 067
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	9	15 850 687	11 250 198
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	17 628 641	17 580 922
Kokku ärikulud		33 479 328	28 831 120
Ärikasum		42 197 247	44 496 947
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	6	40 711 173	45 219 570
Kahjum valuutakursi muutustest		23 468	36 274
Muud finantstulud		2 631 206	1 602 368
Kokku finantstulud ja -kulud		-38 103 435	-43 653 476
Aruandeaasta kasum		4 093 812	843 471

28.03.2008

M. K.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		42 197 247	44 496 947
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	17 628 641	17 580 922
Kahjum valuutakursi muutustest		-23 468	-36 274
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		488 763	-354 450
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		55 600	-4 960 076
Makstud intressid		-35 200 643	-34 691 934
Kokku rahavood äritegevusest		25 146 140	22 035 135
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost	4	-4 182 782	-250 000
Antud laenud		-64 799 381	0
Laekunud intressid		2 516 976	1 010 983
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-66 465 187	760 983
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-21 220 701	-18 482 546
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-21 220 701	-18 482 546
Kokku rahavood		-62 539 748	4 313 572
Raha ja ekvivalendid perioodi algul		63 451 372	59 137 800
Raha ja ekvivalentide muutus		-62 539 748	4 313 572
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpul		911 624	63 451 372

AS Uus Viru
 Majandusaasta aruanne 2007
 28.03.2008
 [Signature]
 [Signature]

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiakapital	Aažio	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2005	1 600 000	77 033 200	44 551	5 250 869	83 928 620
Kantud reservkapitali	0	0	115 449	-115 449	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	843 471	843 471
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

Ettevõtte aktiakapital seisuga 31.12.2007 on 1 600 000 krooni, mis koosneb 160 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni.

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

28.03.2008
Mees

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Uus Viru 2007. 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.

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 akumuliseeritud 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 kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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 eluale.

28.03.2008
Kesk

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 maksetähtajad 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.

28.03.2008
Allto

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2008 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 11.

28.03.2008
Luk

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

Seisuga 31.12.2006 oli raha ja pangakontode summa 63 451 372 krooni, mida võis vastavalt pangalaenulepingule kasutada ainult laenu tagasimaksmiseks ja mitte muudel eesmärkidel. Lisaks oli tulenevalt pangalaenulepingust pangale panditud arvelduskonto, millele laekuvad kinnisvarainvesteeringu renditulud. Panditud arvelduskontot saab kasutada ainult panga loal. Seisuga 31.12.2007 on raha ja pangakontode saldo 911 624 krooni. 2007. aastal muudeti laenulepingut ning pant ja konto kasutamise piirang võeti maha.

Lisa 3. Maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	962 349	905 216
Kokku	962 349	905 216

Lisa 4. Kinnisvarainvesteering

(kroonides)

	Maa	Hoone	Kinnisvara- investeering kokku	Lõpetamata kinnisvara investeering
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	84 000 000	762 613 264	846 613 264	4 563 034
Soetused	0	0	0	250 000
Ümberklassifitseerimine lõpetamata ehitusest kinnisvarainvesteeringuks	0	3 032 897	3 032 879	-3 032 879
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	84 000 000	765 646 143	849 646 143	1 780 155
Soetused	0	4 182 782	4 182 782	0
Ümberklassifitseeritud muudeks nõueteks	0	0	0	-1 780 155
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	84 000 000	769 828 925	853 828 925	0
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	0	33 580 507	33 580 507	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	17 580 922	1 758 922	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	0	51 161 429	51 161 429	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	17 628 641	17 628 641	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	68 790 070	68 790 070	0
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	84 000 000	729 032 757	813 032 757	4 563 034
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	84 000 000	714 484 714	798 484 714	1 780 155
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	84 000 000	701 038 855	785 038 855	0

Kinnisvarainvesteeringu renditulud on toodud lisas 8.

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud 2007. aastal on 2 723 696 krooni.

Juhtkonna hinnangul kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007 ei ole madalam tema õiglasest väärtusest.

Lisa 5. Kasutusrent*Ettevõtte kui rendileandja*

Ettevõtte rendib välja lisas 4 kajastatud kinnisvarainvesteeringut kuni 2013. aastani. Aruandeaasta renditulu on esitatud lisas

8. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	77,7 miljonit krooni
1 - 5 aastat	329,7 miljonit krooni
üle 5 aasta	58,4 miljonit krooni

Rendilepingu alusvaluutaks on euro.

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel hoone osa kuni 2017. aastani. Rendilepingu alusvaluutaks on euro. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 8,7 miljonit krooni.

28.03.2008
T. K.

Järgmiste perioodide rendikulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	8,7 miljonit krooni
1 - 5 aastat	37 miljonit krooni
üle 5 aasta	50,8 miljonit krooni

Rendilepingu viiendal aastal on rendilevõtjal võimalus osta renditav kinnistu osa maksumusega mitte vähem kui 67,3 miljonit krooni. 2007. majandusaasta aruande koostamise ajaks ei ole optsiooni kohta notariaalset lepingut sõlmitud.

Lisa 6. Laenukohustused

(kroonides)

Kohustus	Summa lühiajaline	Summa pikaajaline	Kohustuse lõppemine	Lepinguline intressimäär	Alusvaluuta
HSH Nordbank AG	19 297 484	544 179 697	15.12.2013	euribor + 0,6%	EUR
HSH Nordbank AG	2 607 756	15 409 491	15.12.2013	euribor + 1,0%	EUR
Periodiseeritud lepingutasud	-821 450	-4 107 236			
Hotell Viru AS	0	156 466 400	21.01.2016	6%	EUR
Kokku	21 083 790	711 948 352			

Pangalaenu puhul on tegemist sündikaatlaenuga, mis jaguneb pankade vahel järgmiselt:

HSH Nordbank AG	47,62%
Sampo Bank Plc	28,57%
Islandsbanki HF	19,05%
Sampo Pank AS	4,76%

2007. aasta intressikulud on 40,7 miljonit krooni, millest intressid pangalaenudelt on 31,3 miljonit krooni ja intressid emattevõtte 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 aastal 2007 oli 5,084% ja aastal 2006 oli see 5,096%.

Seisuga 31.12.2007 oli intressiswapi õiglase väärtus 4,4 miljonit krooni.

Lisa 7. Laenu tagatis ja panditud vara

AS Uus Viru kinnistule, mille bilansiline maksumus on toodud lisas 4, on seatud hüpoteek pankade kasuks summas 725 miljonit krooni.

Lisa 8. Müügitulu

(kroonides)

	EMTAK kood	2007	2006
Renditeenus, mis on osutatud Eestis	68201	75 676 575	73 328 067
Kokku		75 676 575	73 328 067

Lisa 9. Tegevuskulud

(kroonides)

	2007	2006
Laenuga seotud kulud	1 917 663	109 526
Raamatupidamisteenused	72 000	72 000
Konsultatsiooniteenused	2 366 318	471 265
Ostetud teenused	526 755	329 326
Remonditööd, remondivahendid	1 177 257	736 460
Kindlustus	841 877	888 179
Maamaks	300 427	300 427
Üürikulu	8 648 390	8 343 015
Kokku	15 850 687	11 250 198

28.03.2008
Kliis

Lisa 10. 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 Hotell Viru AS ning tema omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Uus Viru AS on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

Ostud seotud osapooltelt

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
Hotell Viru AS	Emaettevõtte	441 453	9 708 650
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtte	8 492 237	8 285 109
Vanhanen Consulting OÜ	Juhtkonnaga seotud ettevõtte	495 379	782 330
Kokku		9 429 069	18 776 089

Müügid seotud osapooltele

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
Hotell Viru AS	Emaettevõtte	1 676 306	7 500
Viru Center AS	Pontos Grupi ettevõtte	28 164	0
Kokku		1 704 470	7 500

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpooltoodud osapooltega kasutatud turuhinnast

Muud nõuded

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
Hotell Viru AS	Emaettevõtte	0	7 500
Viru Keskus AS	Pontos Grupi ettevõtte	33 233	0
Kokku		33 233	7 500

Muud lühiajalised nõuded

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
Kampin Kehitys Oy	Pontos Grupi ettevõtte	66 468 186	0
Kokku		66 468 186	7 500

Aruandeperioodil on antud konsolideerimisgrupi ettevõttele lühiajalist laenu summas 64 799 381 krooni intressimääraga 4%.

Võlakohustused

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2007	31.12.2006
Hotell Viru AS	Emaettevõtte (lisa 6)	156 466 400	156 466 400
Hotell Viru AS	Emaettevõtte (lisa 6)	30 163 860	25 103 142
Viru Keskus AS	Pontos Grupi ettevõtte	20 400	28 768
Kokku		186 650 660	181 598 310

Lisa 11. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 10 072 702 krooni.

Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2 115 267 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 957 435 krooni.

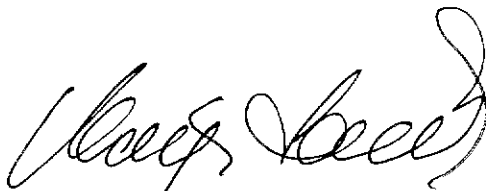
28.03.2008
Tõnis

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2007. 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.



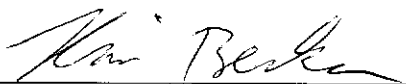
Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu esimees



Marja Elina Sarnela
Nõukogu liige



Timo Tapani Kokkila
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 AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Uus Viru aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Uus 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 arv näitajate 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

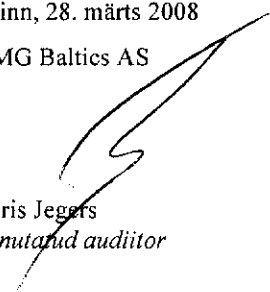
Ettevõtte ei ole kehtivat intressiswapi lepingut, mille õiglane väärtus 31.12.2007 seisuga oli 4,4 miljonit krooni, kajastanud bilansis, vaid on avalikustanud info nimetatud lepingu õiglase väärtuse kohta raamatupidamise aastaaruande lisas 7. Selline käsitus ei ole kooskõlas raamatupidamise juhendiga RTJ 3, mille kohaselt tuleb tuletisinstrumentid kajastada bilansis nende õiglases väärtuses. Meie hinnangul peaks nimetatud tuletisinstrument kajastuma ettevõtte käibevarade koosseisus, mille tõttu suureneksid ettevõtte käibevarad ja omakapital summas 4,4 miljonit krooni.

Märkusega arvamus

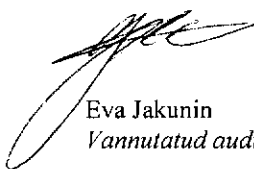
Oleme arvamusel, et välja arvatud eelmises lõigus viidatud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Uus Viru finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 28. märts 2008

KPMG Baltics AS



Andris Jegers
Vannutatud audiitor

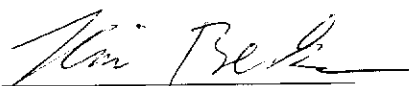


Eva Jakunin
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	5 978 890
2007. aasta puhaskasum	4 093 812
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	10 072 702

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

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

Nimi:	AS Hotell Viru
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