

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

19-06-2006

18

AS Uus Viru

Majandusaasta aruanne 2005

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

19-06-2006

AS UUS VIRU

2005

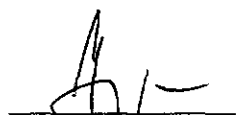
Krista Metsis

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus 01.01.2005 lõpp 31.12.2005

Äriregistri kood	10996147
Aadress	Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Telefon	372 610 1300
Faks	372 610 1304
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Juhatus	Yrjö Ilmari Vanhanen Markku Pentti Santeri Sarkamies
Audiitor	KPMG Baltics AS

Lisatud dokumendid: Audiitori järeldusotsus
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

SisukordHarju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

19 306- 2006

Tegevusaruanne**Raamatupidamise aastaaruanne**

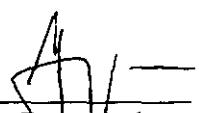
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	11
Lisa 3. Maksuvõlad	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteering	11
Lisa 5. Kasutusrent	11
Lisa 6. Laenukohustused	12
Lisa 7. Laenu tagatis ja panditud vara	12
Lisa 8. Müügitulu	12
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 10. Tingimuslikud kohustused	13

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele	14
--	----

Audiitori järeldusotsus	15
-------------------------	----

Kasumi jaotamise ettepanek	16
----------------------------	----

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	17
--	----


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

19-06-2006

Tegevusaruanne

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

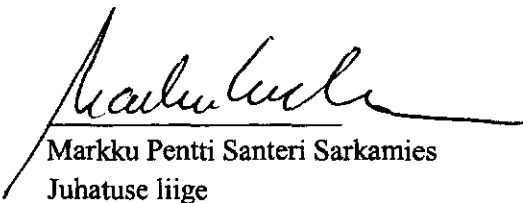
AS-i Uus Viru tuludeks 2005. aastal on olnud ainult AS-lt Sokotel saadud renditulud.

2005. aasta käive oli 71,1 miljonit krooni ja puhaskasum 4,4 miljonit krooni.

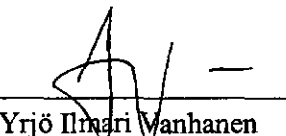
AS-i Uus Viru juhatusele ei ole makstud töötasu, töötajaid firmal ei ole.

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

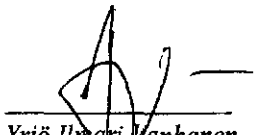
AS-le Uus Viru kuuluvale kinnistule asukohaga Tallinn Viru väljak 4, on kinnitatud detailplaneering, mille järgi on ette nähtud senisele hotellihoonele laienduse ehitamine. AS Uus Viru on valmis alustama ehitustöödega niipea, kui on väljastatud sellekohane ehitusluba.



Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuse liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

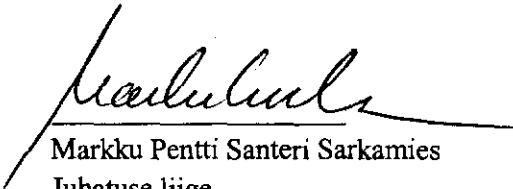
Juhatus deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

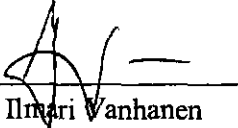
19-06-2006

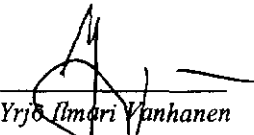
Juhatus deklareerib oma vastutust AS Uus Viru 2005. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- 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 31. märts 2006, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Uus Viru on jätkuvalt tegutsev.

31. märts 2006. a


Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatus liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....31.03.2006.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Bilanss

(kroonides)

19-06-2006

Varad	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	59 137 800	42 798 224
Viitlaekumised			
Intressid		963 191	597 190
Ettemaksed			
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		358 980	55 579
Kokku käibevara		60 459 971	43 450 993
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud		813 032 757	830 553 021
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud		4 563 034	0
Põhivara kokku	4	817 595 791	830 553 021
Varad kokku		878 055 762	874 004 014

Kohustused ja omakapital**Lühiajalised kohustused**

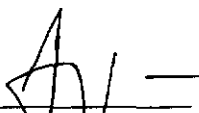
Võlakohustused			
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	6	17 661 096	14 694 806
Võlad tarnijatele		4 964 985	312 933
Maksuvõlad	3	957 395	930 916
Viitvõlad			
Intressivõlad pangalaenudelt		1 397 069	1 122 056
Intressivõlad emattevõtelt saadud laenudelt	9	15 715 204	6 327 244
Kokku viitvõlad		17 112 273	7 449 300
Kokku lühiajalised kohustused		40 695 749	23 387 955

Pikaajalised kohustused**Pikaajalised võlakohustused**

Laenukohustused		596 964 993	614 626 089
Muud pikaajalised võlad			
Võlad emattevõttele		156 466 400	156 466 400
Pikaajalised kohustused kokku	6	753 431 393	771 092 489

Kohustused kokku**794 127 142 794 480 444****Omakapital**

Aktiikapital nimiväärtuses		1 600 000	1 600 000
Aazio		77 033 200	77 033 200
Kohustuslik reservkapital		44 551	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		845 819	-654
Aruandeaasta kasum		4 405 050	891 024
Kokku omakapital		83 928 620	79 523 570

Kohustused ja omakapital kokku**878 055 762 874 004 014**

 Yrjö Ilmari Vanhanen
 Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

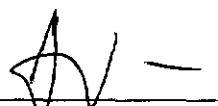
Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD**Kasumiaruanne**

(kroonides)

	Lisa	2005	2004 06- 2005
Äritulud			
Müügitulu	8	71 131 662	62 555 849
Kokku äritulud		71 131 662	62 555 849
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		10 545 666	11 638 834
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	17 520 264	16 060 243
Kokku ärikulud		28 065 930	27 699 077
Ärikasum		43 065 732	34 856 772
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	6	39 628 153	34 561 823
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-20 311	-14 635
Muud finantstulud ja -kulud		987 782	610 710
Kokku finantstulud ja -kulud		-38 660 682	-33 965 748
Aruandeaasta kasum		4 405 050	891 024


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

19-06-2006

	Lisa	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		43 065 732	34 856 772
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	17 520 264	16 060 243
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-303 401	-55 579
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		387 922	1 243 849
Makstud intressid		-27 796 430	-27 113 179
Mitterahalised tehingud		0	-8 324 011
Kokku rahavood äritegevusest		32 874 087	16 668 095
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ost		-1 640 035	-611 913 664
Laekunud intressid		621 781	13 520
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 018 254	-611 900 144
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu		0	647 614 092
Saadud laenude tagasimaksed		-15 516 257	-9 969 184
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-15 516 257	637 644 908
Kokku rahavood		16 339 576	42 412 859
Raha ja ekvivalendid perioodi algul		42 798 224	400 000
Raha ja ekvivalentide muutus		16 339 576	42 412 859
Valuutakursside muutuste mõju		-20 311	-14 635
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpul		59 117 489	42 798 224


Yrjö Ilmari Vanhanen
Kohutuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/allkiri..... 

KPMG. Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

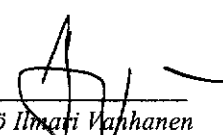
19-06-2006

	Aksiakapital	Aazio	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2003	400 000	0	0	-654	399 346
Aruandeaasta kasum	0	0	0	891 024	891 024
Emiteeritud aksiakapitali	1 200 000	77 033 200	0	0	78 233 200
Saldo 31.12.2004	1 600 000	77 033 200	0	890 370	79 523 570
Kantud reservkapitali	0	0	44 551	-44 551	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	4 405 050	4 405 050
Saldo 31.12.2005	1 600 000	77 033 200	44 551	5 250 869	83 928 620

Ettevõtte aksiakapital seisuga 31.12.2003 oli 400 000 krooni, mis koosnes 40 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni. 2004. aastal emiteeris ettevõtte juurde 120 000 sama nimiväärtusega aktsiat. Aktsiate eest maksti mitterahalise sissemaksega, mille objektiks oli AS Hotell Viru nõue AS Uus Viru vastu kogusummas 78 233 200 krooni, millest 77 033 200 krooni moodustas ülekurs.

Ettevõtte aksiakapital seisuga 31.12.2005 on 1 600 000 krooni, mis koosneb 160 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni.

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


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/allkiri..... 

KPMG, Tallinn

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

19-06-2006

AS Uus Viru 2005. 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 arvnäitajad 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 kulusi.

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

Raha ja ekvivalendid

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.

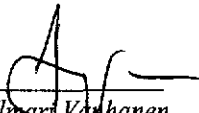
Kinnisvarainvesteeringud

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 eluad:

Kinnisvarainvesteering	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	2 - 4%	50 - 25 aastat

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


Yrjö Ilmari Vahhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

19-06-2006

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 viivad 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.

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

Kasutusrendi maksed rendile võetud vara eest kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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.

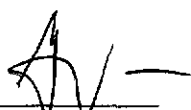
Rahavoogude aruanne

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.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2006 määraga 23/77 netodividendidena väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

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


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.05.2006

Signature/alkiri..... 

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Raha ja pangakontod

Seisuga 31.12.2005 on raha ja pangakontode summa 59 127 800 krooni, millest 39 713 789 krooni 1.9.06-2006
 võib vastavalt pangalaenu lepingule kasutada ainult laenu tagasimaksmiseks ja mitte muudel eesmärkidel.
 Lisaks on tulenevalt pangalaenu lepingust pangale panditud arvelduskonto, millele laekuvad kinnisvara-
 investeringu renditulud. Selle arvelduskonto jääk seisuga 31.12.2005 on 19 341 846 krooni.
 Panditud arvelduskontot saab kasutada ainult panga loal.

Lisa 3. Maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	957 395	930 916
Kokku	957 395	930 916

Lisa 4. Põhivara

(kroonides)

	Maa	Hoone	Kinnisvara- investeering kokku	Lõpetamata kinnisvara investeering
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	84 000 000	762 613 264	846 613 264	0
Soetused	0	0	0	4 563 034
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	84 000 000	762 613 264	846 613 264	4 563 034
Akumuleeritud kulum ja allahindlused				
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	0	16 060 243	16 060 243	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	17 520 264	17 520 264	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	0	33 580 507	33 580 507	0
Jääkväärtus				
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	84 000 000	746 553 021	830 553 021	0
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	84 000 000	729 032 757	813 032 757	4 563 034

Kinnisvarainvesteeringu renditulud on toodud lisas 8.

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud 2005. aastal on 1 423 774 krooni.

Juhtkonna hinnangul kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2005 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	73,3 miljonit krooni
1 - 5 aastat	315,2 miljonit krooni
üle 5 aasta	228,6 miljonit krooni

Rendilepingu alusvaluutaks on euro.

Yrjö Ilmari Vanhanen
 Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/allkiri.....

KPMG, Tšoon

Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel hoone osa kuni 2017. aastani. Rendilepingu alusvaluuta on euro. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 8,1 miljonit krooni.

Järgmiste perioodide rendikulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	8,3 miljonit krooni
2 - 5 aastat	35,3 miljonit krooni
üle 5 aasta	69,8 miljonit krooni

Rendilepingu viiendal aastal on rendilevõtjal võimalus osta renditav kinnistu osa maksumusega mitte vähem kui 67,3 miljonit krooni. 2005. 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	16 282 243	582 171 613	15.12.2013	6 kuu euribor + 2,0%	EUR
HSH Nordbank AG	2 200 303	20 543 516	15.12.2013	6 kuu euribor + 3,5%	EUR
Periodiseeritud lepingutasud	-821 450	-5 750 136			
Hotell Viru AS		156 466 400	21.01.2016	6%	EUR
Kokku	17 661 096	753 431 393			

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%

2005. aasta intressikulud on 39,6 miljonit krooni, millest intressid pangalaenudelt on 30,2 miljonit krooni ja intressid emattevõtte laenudelt 9,4 miljonit krooni.

Pangalaenu lepinguga kaasnenud tehingutasud 8,3 miljonit krooni kajastatakse intressikuludes lineaarselt laenu lõpptähtjani 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 2005 oli 4,77% ja aastal 2004 oli see 4,56%.

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)

	2005	2004
Renditeenus, mis on osutatud Eestis	71 131 662	62 555 849
Kokku	71 131 662	62 555 849


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

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

19-06-2006

- emaettevõtte Hotell Viru AS ning tema omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul,.....

kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ostud seotud osapooltelt

Osapooli kirjeldus	Tehingu sisu	2005	2004
Emaettevõtte	sh intressikulu ja hoone ost	9 762 203	840 723 159
Konsolideerimisgrupi ettevõtted	sh renditeenus	8 083 054	5 941 547
Juhtkonnaga seotud ettevõtte	sh konsultatsioon	391 164	0
Omanikega seotud ettevõtte	chitusteenus	4 563 034	0
Kokku		18 236 421	846 664 706

Müügid seotud osapooltele

Osapooli kirjeldus	Tehingu sisu	2005	2004
Emaettevõtte	sh renditeenus	7 500	10 577 149
Kokku		7 500	10 577 149

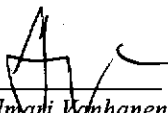
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpooltoodud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Kohustused bilansipäeva seisuga

Osapooli kirjeldus	Kohustuse sisu	31.12.2005	31.12.2004
Emaettevõtte	Laenukohustus (lisa 6)	156 466 400	162 793 644
Emaettevõtte	Intressikohustus (lisa 6)	15 715 204	6 327 244
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	Võlg tarnijatele	1 220 956	0
Omanikega seotud ettevõtte	Võlg tarnijatele	2 334 382	0
Kokku		156 466 400	156 466 400

Lisa 10. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 5 250 869 krooni. Vastavalt äriseadustiku nõuetele kantakse reservkapitali 115 449 krooni. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, 1 181 147 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 954 273 krooni.


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.03.2006

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele

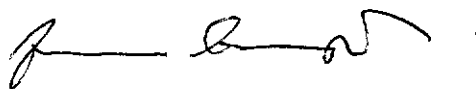
19-06-2006

Juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

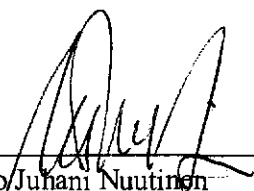
Nõukogu on juhatus poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu liige



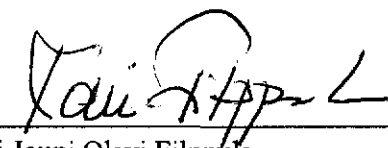
Jorma Tapani Haapamäki
Nõukogu liige



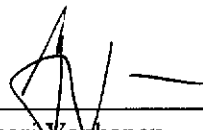
Eero Juhani Nuutinen
Nõukogu liige



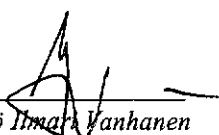
Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatus liige



Kari Jouni Olavi Filppula
Nõukogu liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige



KPMG Baltics AS
Ahtri 10A
Tallinn 10151
Estonia

Telephone Harju 343726268 700
Fax Regi 343726268 777
Internet SISSE www.kpmg.ee

19-06-2006

Audiitori järeldusotsus

AS Uus Viru aktsionäridele

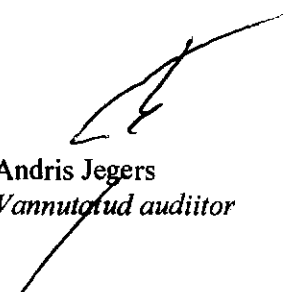
Oleme auditeerinud AS Uus Viru (edaspidi "ettevõte") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele 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 hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 31 märts 2006

KPMG Baltics AS



Andris Jegers
Vannutatud audiitor



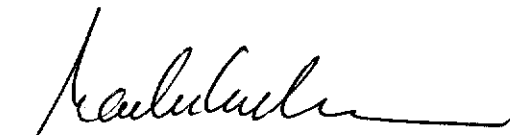
Viktoria Kuusk
Vannutatud audiitor

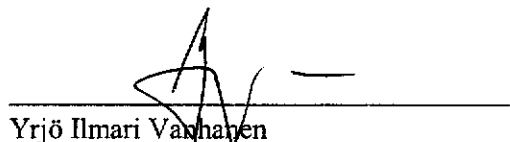
Kasumi jaotamise ettepanek

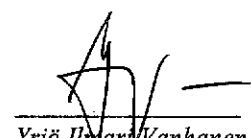
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Eelmiste perioodide kasum	845 819
2005. aasta puhaskasum	4 405 050
Juhatus teeb ettepaneku kanda 5% aruandeperioodi kasumist kohustuslikuks reservkapitaliks	-115 449
ja ülejäanud osa jätta jaotamata.	5 135 420

19-06-2006


Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuses liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuses liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuses liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Uus Viru üle 10% aktsiatega hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande 19-06-2006
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