

LINSTOW INTERNATIONAL AS



PAKKUMINE REVAL HOTELLIGRUPI AS-I AKTSIONÄRIDELE

Korraldaja:



Tallinn, 16. august 2000

SISUKORD

Pakkumise tingimused.....	3
Pakkumise eesmärk ja põhjendus.....	4
Eesmärk	4
Põhjendus	4
Linstow kinnitused.....	5
Pakkumise rahastamine	5
Ostuhinna määratlemise alused.....	5
Kooskõlastatult tegutsevad isikud	6
Linstow Grupp.....	7
Linstow Grupp	7
Linstow Grupi struktuur	7
Linstow AS.....	7
Linstow Eiendom AS	7
Linstow International AS.....	8
Missioon ja eesmärgid.....	8
Strateegia.....	8
Tütarettevõtted	8
Linstow juhtimisstruktuur.....	8
Finantsaruanded	10
Aktsiakapital	12
Reval Hotelligrupi AS.....	13
Juhtkond	13
Aktsiakapital	14
Finantsaruanded	15
Linstow Grupi 1999 aasta aruanne	16
Tegevusaruanne 1999	16
Kasumiaruanne	22
Bilanss	23
Rahavoogude aruanne	24
Lisad	27

PAKKUMISE TINGIMUSED

Käesolevaga teeb Linstow International AS, Linstow AS 100%-line tütarettevõtte, pakumise Reval Hotelligrupi AS aktsionäridele aktsiate ostuks alljärgnevatel tingimustel:

- Pakkuja:** Linstow International AS, reg. kood 981 354 354, aadress Bryggegaten 9, 0250 Oslo, Norra. Linstow International AS-i peamiseks tegevusalaks on investeeritud kinnisvarasse ja kinnisvaraarendamine.
- Sihtemitent:** Reval Hotelligrupi AS, reg. kood 10041810, emiteeritud lihtaktsiate arv 5,265,129 nimiväärtusega 10 EEK. Aadress Narva mnt. 30, 10152, Tallinn, Eesti.
- Ostetavate aktsiate arv:** Pakkumine kehtib kõikidele Reval Hotelligrupi AS aktsionäridele kõigile neile kuuluvate Reval Hotelligrupi AS aktsiate osas.
- Pakkumise kehtivus:** Pakkumine kehtib 17. augustist 2000 kella 10.00-st kuni 18. septembrini 2000 kella 17.00-ni.
- Pakkumise hind:** Pakutav hind on 74 EEK aktsia kohta.
- Väärtuspäev:** Pakkumise väärtuspäev on 21. september 2000, mil toimuvad rahalised arveldused ning väärtpaberite ülekandmine.

Kui aktsionär soovib ülaltoodud tingimustel tehingut sooritada, peab ta pöörduma oma väärtpaberikonto haldurpanka, kelle kaudu ta on avanud oma väärtpaberikonto Eesti Väärtpaberite Keskepositooriumis ning kus ta hoiab Reval Hotelligrupi AS aktsiaid. Aktsionäre teenindavateks kontohaldurpankadeks on Hansapank, Eesti Ühispank, Eesti Krediidipank, Optiva Pank ja Preatoni Pank. Endise Tallinna Panga kliendid peavad pöörduma Eesti Ühispanka ning endise Hoiupanga kliendid Hansapanka. Kui aktsionäri kontohaldurpangaks oli EVEA Pank, ERA Pank, Eesti Innovatsioonipank või Eesti Maapank, võib aktsionär pöörduda mistahes eelnevalt toodud kontohaldurpanka. Aktsiate müümiseks käesolevas pakumises sätestatud tingimustel tuleb kontohaldurpangas registreerida tehingukorraldus aktsiate müügiks Linstow International AS-le.

Tehingukorraldus

Tehingukorraldus, mis peab olema väärtpaberikonto haldurpangale esitatud hiljemalt 18. septembril 2000. aastal kella 17.00-ks, peab sisaldama alljärgnevat infot:

- Väärtpaber: ### Reval Hotelligrupi AS aktsiat
- ISIN kood: EE3100003666
- Tehingu hind aktsia kohta: 74 EEK
- Vastaspool: Linstow International AS
- Vastaspole kontohaldurpank: Hansapank
- Vastaspole väärtpaberikontonumber: 99100032727
- Tehingu tüüp: müük
- Tehingu väärtuspäev: 21. september 2000
- Tehingu arveldustüüp: makse vastu

Tehingu väärtuspäevale eelneval pangapäeval annab Linstow International AS oma kontohaldurpanga kaudu pakumise tingimustele vastavate müügikorralduste realiseerimiseks vajalikud vastukorraldused. Tehingu väärtuspäeval (21. septembril 2000.a.) kannab aktsionäri kontohaldurpank aktsiate müügist laekunud summa müüja väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

PAKKUMISE EESMÄRK JA PÕHJENDUS

Käesoleva pakkumise tegemise hetkeks on Linstow International AS ("Linstow"), Linstow AS 100%-line tütarettevõtte, Reval Hotelligrupi AS-i ("Reval") 2,762,620 (52.47%) aktsiate omanik. Linstow omandas enamuseosaluse 07. augustil 2000.a. omandades 2,322,752 (44.12%) aktsiat Revalis ning tasudes osaluse eest 74 EEK aktsia kohta. Käesolevaga teeb Linstow kõikidele aktsionäridele avaliku pakkumise aktsiate ostuks eeltoodud tingimustel.

EESMÄRK

Pakkumise eesmärgiks on saavutada osalus Revalis, mis võimaldab lõpetada ettevõtte aktsiate noteerimise Tallinna Väärtpaberibörsil.

Kontrollosaluse kontsentreerumisel Revalis Linstow kätte on vähenenud ülejäänud aktsionäride võimalus mõjutada ettevõtte juhtimist ning otsuste vastuvõtmist aktsionäride üldkoosolekul. Järgneva paari aasta jooksul kavandab Linstow tegevuse laiendamiseks suuri investeeringuid Revalisse. Seega ei garanteeri Linstow aktsionäridele järgnevate aastate jooksul dividendide maksmist. Väikeaktsionäride huvide kaitseks on Linstow seisukohal, et ta on teinud teistele aktsionäridele õiglase pakkumise ning Reval kavatseb esitada pakkumise lõppedes Tallinna Väärtpaberibörsile ("TVB") taotluse Revali aktsiate noteerimise lõpetamiseks.

Tulenevalt eelnevatest asjaoludest, heast äritavast, EV seadusandlusest ning TVB Ülevõtmispakkumise Reeglitest, on Linstow seisukohal, et käesoleva pakkumise tingimused on aktsionäride suhtes õiglased, võimaldades neil müüa 1 kuu jooksul oma aktsiad õiglase hinnaga.

PÕHJENDUS

Linstow AS on kasvanud üheks suurimaks Skandinaavia kinnisvaraarendusettevõtteks, mille peamine eesmärk on kommerts-kinnisvara arendus ja opereerimine. Linstow AS-i kinnisvaraportfell koosneb peamiselt moodsatest, sihtotstarbelistest ehitistest, mis asuvad strateegiliselt olulistest piirkondades.

Üks osa Linstow AS arengustrateegiast väljaspool Skandinaaviat on tegevuse laiendamine Baltikumis. Linstow AS-i esindab Baltikumis Linstow, mis on ka käesoleva pakkumise tegija.

Linstow on üks aktiivsemaid ja suuremaid kinnisvaraarendusettevõtteid Baltikumis. Linstow kinnisvaraportfelli kuulub mitu kaubanduskeskust ja hotelli, kaasaarvatud hotell Latvija (Riia), hotell Lietuva (Vilnius), hotell Parks Ridzene (Riia) ning hotelli World Trade Center (Tallinn) arendusprojekt.

Linstow strateegia

Linstow on defineerinud järgmised eesmärgid äritegevuse arendamisel Baltikumis:

- Tõsta hotellikinnisvara portfelli väärtust ning väljumispotentsiaali läbi sünergiate, mis tekivad keskklassi hotelliprojektide (Latvija, Lietuva ja World Trade Center hotellid) konsolideerimisel üheks ülebaltikumiliseks ketiks;
- Maksimeerida kinnisvara väärtust läbi mahuka kapitalipaigutuse programmi, mille kogumaht on ligikaudu 40 miljonit USA dollarit ning mis investeeritakse hotellide Latvija ja Lietuva rekonstrueerimiseks rahvusvahelisel tasemel kolme täрни hotellideks;
- Maksimeerida kasumlikkust, luua regionaalne kaubamärk ja tagada kõrgetasemeline teenus kogu ketis, koondades hotellide opereerimine ühe operatori alla;
- Maksimeerida portfelli väärtuse tõusu, likvideerides investeeringu viie kuni kümne aasta jooksul.

Linstow äriidee sisaldab pikaajalist väärtuse kasvatamist aktsionäridele läbi sihipärase arendustegevuse ning esmaklassilise juhtimise oma keskklassi hotellides.

LINSTOW KINNITUSED

Linstow ei oma konfidentsiaalset informatsiooni, mis oleks Revali aktsionäridele oluline käesoleva pakkumise hindamisel.

Käesoleva pakkumise tulemusena ei kavanda Linstow järgmise aasta jooksul teha olulisi muudatusi Revali tegevuse ja kohustuste suhtes, sealhulgas muudatusi juhtkonnas ega plaani vähendada töötajate arvu. Peale enamusosaluse omandamist on kavas asendada praegused Revali nõukogu liikmed Linstow esindajatega.

Käesolevaga kinnitab Linstow, et järgib oma pakkumises kõiki Eesti Vabariigi seadusi ning TVB-i reegleid ja ettekirjutusi, kaasaarvatud "Ülevõtmispakkumise Reeglid". Konkurentsiametilt on saadud kirjalik kinnitus kogu teabe valitseva mõju saamise kohta ning Konkurentsiamet on andnud nõusoleku valitseva mõju saamiseks.

Vastavalt eelnimetatud "Ülevõtmispakkumise Reeglitele" võivad pakkumise adressaadiks olevad väärtpaberite valitsejad taganeda oma aktseptist juhul, kui esineb reeglites sätestatud tagasiulatavalt kehtivaid õigustoiminguid või kui pakkumise tähtaja jooksul tehakse võistlev pakkumine ("Ülevõtmispakkumise Reeglite" punktid 2.9.5 ja 3.2.2).

Hinna võimalik muutmine pakkuja poolt kehtib tagasiulatavalt ka nende väärtpaberite valitsejate suhtes, kes olid tegutsenud vastavalt ülevõtmispakkumise sätetele väärtpaberite võõrandamiseks ülevõtmispakkumise raames.

Vastavalt reeglitele kinnitab Linstow, et aktseptitud tehingute alusel Linstow poolt omandatavad ülevõtupakkumise esemeks olevad Revali aktsiad kantakse Linstow väärtpaberikontole mitte enne nende ostuhinna tasumist.

PAKKUMISE RAHASTAMINE

Pakkumise rahastamise allikateks on Linstow omavahendid. Reval ei finantseeri ega garanteeri ostupakkumise finantseerimist.

OSTUHINGU MÄÄRATLEMISE ALUSED

Pakkumishind ja Revali aktsia Tallinna Väärtpaberibörsil

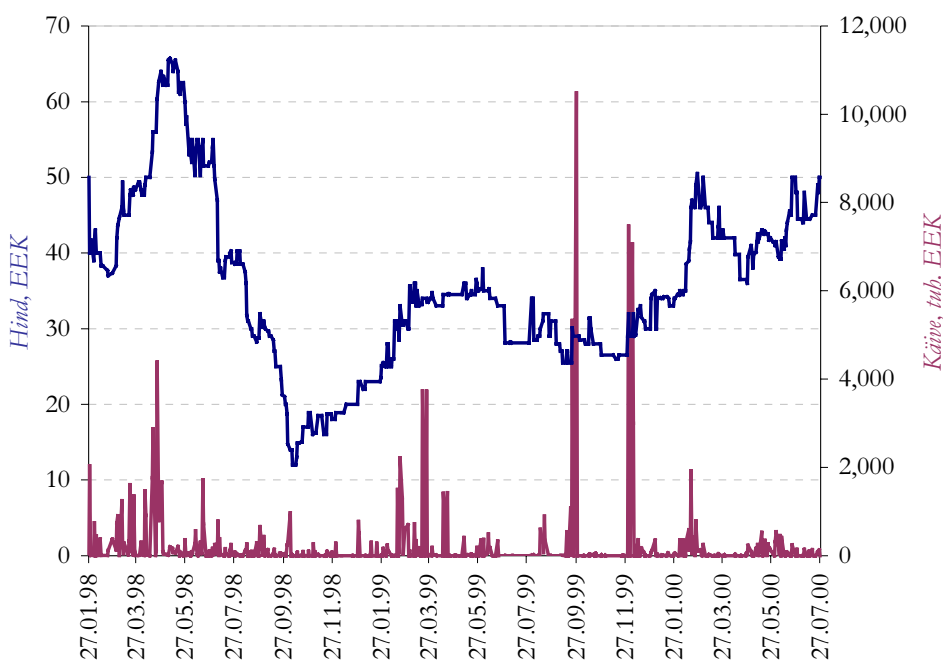
Revali aktsiatega alustati kauplemist TVB-l alates 27. jaanuarist 1998.a. lühendi REVAL all. Ajalooliselt kõrgeim tehing TVB-l Revali aktsiaga enne enamusosaluse omandamist Linstow poolt tehti 08. mail peale suhtega 2:1 tehtud fondi emissiooni, tehingu hinnaks oli 66.00 EEK aktsia kohta.

Käesoleva pakkumise raames Revali aktsionäridele Linstow poolt pakutav 74 EEK iga aktsia eest ületab aktsiatega kauplemise peatamisele (27. juulil 2000) eelnenud kümne börsipäeva ja 6 kuu keskmist kaalutud hinda TVB-l vastavalt 55.20% ja 71.30% võrra. Pakutav hind aktsia eest ületab samuti Revali aktsiaga TVB-l tehtud kõrgeimat tehinguhinda 12.12% võrra.

Linstow poolt väikeaktsionäridele pakutav hind 74 EEK on sama, mis Linstow tasus 44.12% Revali aktsiate eest Baltic Republics Fund-le, mis ühtlasi on kõrgeim Linstow poolt Revali aktsiate eest makstud hind.

Linstow on seisukohal, et aktsiate eest pakutav hind 74 EEK väljendab Revali aktsiate õiglast väärtust ning see on vastavuses "Ülevõtmispakkumise Reeglitega". Antud hind on oluliselt kõrgem Revali aktsia eelneva kuue kuu ja kümne börsipäeva kaalutud keskmisest tehtud tehingute hinnast TVB-l ning võrdne Linstow poolt Revali aktsiate eest makstud kõrgeima hinnaga.

**Revali aktsiahinna liikumine TVB-l
ajavahemikus 27.01.1998 – 27.07.2000**



KOOSKÖLASTATULT TEGUTSEVAD ISIKUD

Käesoleva pakkumise kooskõlastatult tegutsevad isikud on AS Trigon Capital ja AS Trigon Securities.

Käesoleva pakkumise volitatud korraldaja on AS Trigon Capital, mille registreerimisnumber on 10179709 ja aadress Pärnu mnt 15, Tallinn. AS-i Trigon Capital tegevusalaks on investeerimispingandus. Käesoleva pakkumise väljakuulutamise seisuga ei oma AS Trigon Capital ühtegi Revali aktsiat.

Käesoleva pakkumise volitatud kaaskorraldaja on AS Trigon Securities, mille registreerimisnumber on 10408334 ja aadress Pärnu mnt 15, Tallinn. AS-i Trigon Securities tegevusalaks on väärtpaberivahendus. AS Trigon Securities omab seisuga 16. august 2000.a. kliendi (Linstow) nimel 1,104,290 Revali aktsiat, mis moodustab kokku 20.97% ettevõtte aktsiakapitalist. Linstow on andnud 07. augustil 2000.a. AS-le Trigon Securities tehingukorralduse Revali aktsiate ostmiseks. Linstow ei ole sõlminud teisi lepinguid kooskõlastatult tegutsevate isikutega Revali aktsiate omandamiseks.

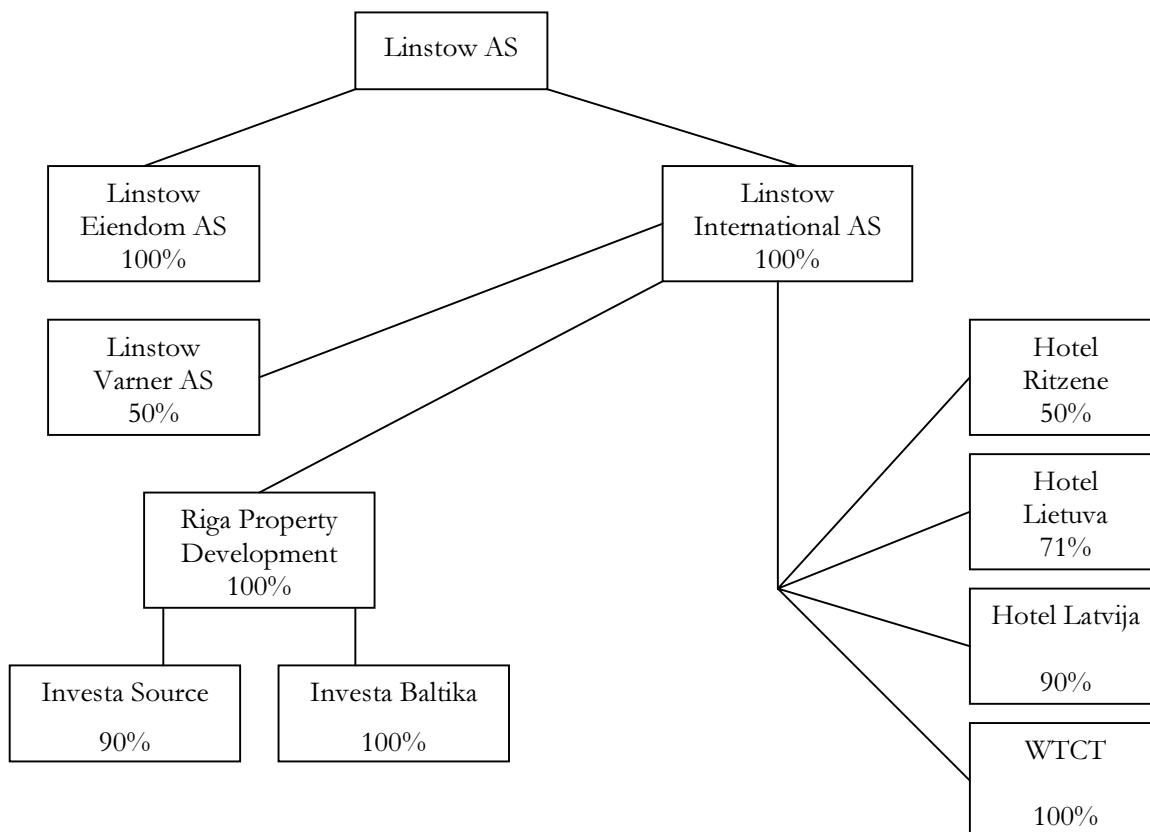
Käesolev pakkumine on avalik ning garanteerib tasu aktsiate eest vastavalt esitatud tingimustele.

LINSTOW GRUPP

LINSTOW GRUPP

Linstow Grupi tegevus Norras on koondunud tütarettevõtte Linstow Eiendom AS kätte ning tegevust Baltikumis koordineerib tütarettevõtte Linstow International AS.

LINSTOW GRUPI STRUKTUUR



LINSTOW AS

1999. aasta lõpu seisuga koosnes Linstow AS kinnisvaraportfell Norras 25 hoonest kogupindalaga 326,000 ruutmeetrit, lisaks veel lõpetamata projektid kogupindalaga 68,000 ruutmeetrit. Lisaks haldas ettevõtte peamiselt Sameiet Gallerietile kuuluvat kinnisvara kogupindalaga 46,000 ruutmeetrit.

Linstow AS on *holding* ettevõtte, kes omab 100% osalust Linstow Eiendom AS-s ja Linstow International AS-s.

LINSTOW EIENDOM AS

Linstow Grupi tegevus Norras on koondatud Linstow Eiendom AS-i kätte. Linstow Eiendom AS opereerib ja arendab erinevaid büroo-, kaubandus-, hotelli- ja parkimispiindu kogupindalaga 340,000 ruutmeetrit. Käesoleval hetkel on Linstow Eiendom AS-i põhitegevus seotud Oslo äripindade arendamisega kogupindalaga ligikaudu 150,000 ruutmeetrit.

LINSTOW INTERNATIONAL AS

MISSIOON JA EESMÄRGID

Linstow peamine eesmärk on pikaajaline väärtuse kasvatamine aktsionäridele läbi sihipärase kinnisvaraprojektide arendustegevuse.

STRATEEGIA

Linstow strateegia on omada või hallata strateegiliselt tähtsates piirkondades (liiklussõlmed, kesklinn jne.) asuvat kinnisvara.

TÜTARETTEVÕTTED

Linstow Varner AS

1999. aastal omandas Linstow 50% Linstow Varnerist. Ettevõtte on seotud mitmete kinnisvaraarendusprojektidega ning omab nelja kaubanduskeskust Riias – Centrs, Dole, Purvcierns ja Stacija.

Riga Property Development

Riga Property Development tegeleb elamukinnisvara arendusprojektidega.

Hotelliarendusettevõtted

Hotelle haldavad ettevõtted on koondatud nelja tütarettevõttesse – Hotel Latvija, Hotel Lietuva, World Trade Center Tallinn ja Hotel Ritzene.

LINSTOW JUHTIMISSTRUKTUUR

Linstow International AS-i nõukogu

Per-Håvard Lindqvist

Hr. Lindqvist on Linstow nõukogu esimees. Hr. Lindqvist on töötanud Linstow Grupis alates 1990. aastast. Eelnevalt on hr. Lindqvist töötanud Selmer Sande Eiendomi juhatajana. Hr. Lindqvist omab magistrakraadi inseneriteaduses.

Arvid Grundekjon

Hr. Grundekjon on Linstow AS-i ja Linstow Eiendom AS-i juhataja ja Linstow Grupi emaettevõtte, Wilhelmsen Grupi, finantsdirektor. Hr. Grundekjon on kvalifitseeritud ökonomist ja jurist.

Andres C. Wilhelmsen

Hr. Wilhelmsen on üks Wilhelmsen Grupi aktsionäridest. Hr. Wilhelmsen omab magistrakraadi ärijuhtimises.

Linstow International AS juhatus

Egil Bauer-Nilsen

Hr. Bauer-Nilsen on Linstow juhatuses esimees. Eelnevalt on Hr. Bauer-Nilsen olnud Linstow AS-i asedirektor ning Linstow Varner juhataja. Eelnevalt töötas ta konsultandina McKinsey&Co-s. Hr. Bauer-Nilsen on lõpetanud Warwick Ülikooli ning omab magistrakraadi Kellogg Ülikoolist.

Rune Enge

Hr. Enge on Investa Baltika president ja Investasource juhataja. Hr. Enge omab bakalaureusekraadi Norra Ärijuhtimiskoolist. Eelnevalt töötas ta finantskontrollerina laevandus- ja investeerimisfirmades.

Ole Christian Fongaard

Mr. Fongaard on Linstow finantskontroller. Eelnevalt on ta töötanud Linstow Varneri finantsnõustajana ja KPMG audiitorina. Hr. Fongaard on lõpetanud Norra Ülikooli ärijuhtimise magistriõppe.

FINANTSARUANDED

Linstow asutati 1999. aastal ning siiani ei ole ettevõttes toimunud majandustegevust, mistõttu esitame siinkohal Linstow Grupi (Linstow Internationali AS-i 100%-line omanik) 1997.-1999. majandusaasta auditeeritud lühi kasumiaruande ja bilansi. Kõik aruanded on koostatud vastavuses Norra Äriseadustikuga.

Linstow Grupi konsolideeritud kasumiaruanne¹

NOK ² 000	1997	1998	1999
Rendikäive	438,167	408,782	326,067
Kinnisvara müügist laekunud kasum	24,320	54,954	202,130
Tütär-/sidusettevõtete tulud ja kontsernipanus		1,872	282
Muud äritulud	10,704	58,987	106,561
Ärikulud			
Tööjõukulud	35,689	44,195	59,837
Amortisatsioon	108,813	108,829	133,234
Muud ärikulud	118,871	140,998	125,143
<i>Kulud kokku</i>	<i>263,373</i>	<i>294,023</i>	<i>313,681</i>
<i>Sidus- ja tütarettevõtete kasum/ kahjum</i>		<i>-391</i>	<i>-4,533</i>
<i>Tegevuskasum</i>	<i>209,818</i>	<i>230,182</i>	<i>316,826</i>
Neto finantstulud/kulud	-160,866	-155,030	-110,856
Neto erakorralised tulud	52,739	0	0
<i>Kasum enne reserve ja makse</i>	<i>101,691</i>	<i>75,151</i>	<i>205,970</i>
Maksud neto	5,603	-21,042	-57,531
Vähemusosalus	-188	-769	1,342
<i>Netokasum</i>	<i>107,106</i>	<i>53,341</i>	<i>149,781</i>

¹ Esitatud kasumiaruanne ja bilans on koostatud vastavalt Norra Äriseadustikuga (Norwegian Companies Act).

² 1 NOK = 1,9322 EEK (16.08.2000)

Linstow Grupi konsolideeritud bilanss

NOK '000	1997	1998	1999
Aktiva			
Kassa ja pangakontod	65,728	34,462	130,738
Muud lühiajalised nõuded	106,922	308,580	263,990
<i>Kokku käibevarad</i>	<i>172,650</i>	<i>343,042</i>	<i>394,728</i>
Aktsiad sidus- ja tütarettevõtetes	15,399	16,476	155,136
Edasilükkunud maksusoodustus	8,041	88,520	30,655
Muud pikaajalised nõuded	50,130	219,314	148,399
Masinaid ja seadmed	62,048	91,338	54,794
Kinnisvara	4,149,831	4,083,509	3,455,927
Kinnisvaraprojektid	84,046	169,969	523,450
Muud aktsiad			6,202
<i>Kokku põbivara</i>	<i>4,369,495</i>	<i>4,669,126</i>	<i>4,374,565</i>
<i>Kokku aktivad</i>	<i>4,542,145</i>	<i>5,012,168</i>	<i>4,769,293</i>
Passiva			
Lühiajalised intressivabad kohustused	178,095	211,182	312,948
<i>Kokku lühiajalised võlgnevused</i>	<i>178,095</i>	<i>211,182</i>	<i>312,948</i>
Edasilükkunud maksukohustus	8,041		
Krediidiliin	40,000	117,000	380,000
Hüpoteeklaenu	1,351,746	2,792,157	2,141,004
Väärtpaberistatud kohustused	1,361,500	115,000	0
Muud pikaajalised võlgnevused	3,109	6,978	3,799
<i>Kokku pikaajalised kohustused</i>	<i>2,764,396</i>	<i>3,031,135</i>	<i>2,524,802</i>
Vähemusosalus	236	39,757	40,551
Aktsiakapital	449,923	449,923	449,923
Reservid ja fondid	1,149,495	1,280,171	1,441,069
<i>Kokku omakapital</i>	<i>1,599,418</i>	<i>1,730,094</i>	<i>1,890,992</i>
<i>Kokku passiva</i>	<i>4,542,145</i>	<i>5,012,168</i>	<i>4,769,293</i>

AKTSIAKAPITAL

Linstow aktsiakapital on 300,100,000 Norra krooni. Aktsiakapital jaguneb 300,100 aktsiaks nimiväärtusega 1,000 Norra krooni aktsia kohta.

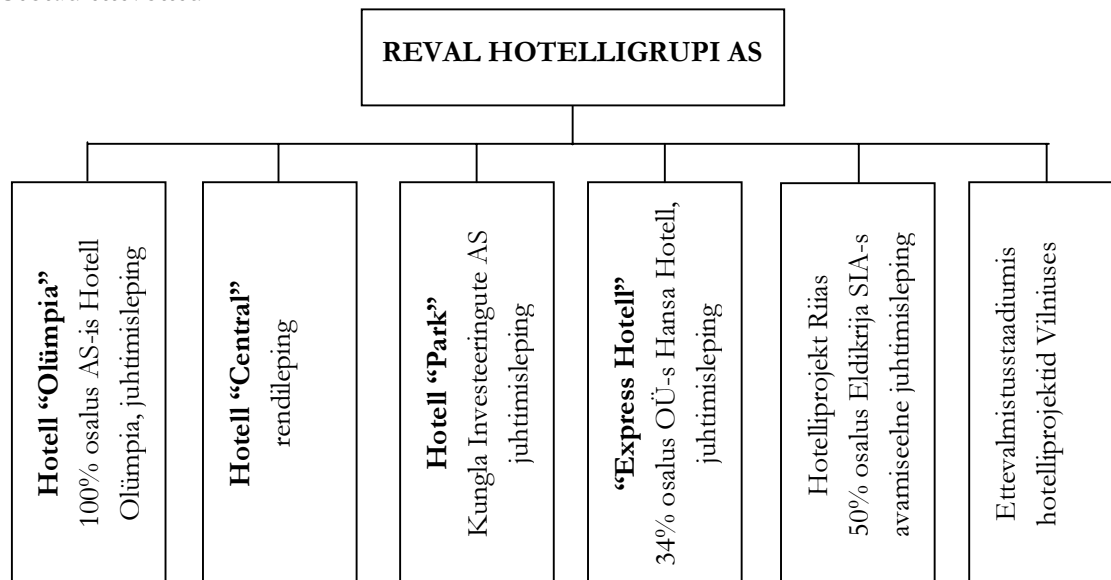
Linstow International AS on Linstow AS-i 100%-line tütarettevõte.

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga kuulub 100% Linstow AS-i aktsiatest AS-le Möölergården (ettevõte Wilhelmsen Gruppen-st), kes omandas need avaliku pakkumise teel 1999. aasta sügisel. Enne seda olid Linstow AS-i aktsiad noteeritud Oslo Börsil. Peale 100% aktsiate koondumist ühe aktsionäri kätte lõpetati 1999. aasta oktoobris Linstow AS aktsiate noteerimine börsil.

REVAL HOTELLIGRUPI AS

Reval on valdusettevõtja, mis koondab enda alla erinevaid hotellimajandusega seotud tegevusi: hotellide haldamine ja hotelle haldavatele äriühingutele juhtimisteenuse osutamine.

Seotud ettevõtted:



JUHTKOND

Reval Hotelligrupi AS Nõukogu

Revali nõukogu planeerib äriühingu tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelvalvet juhatase tegevuse üle. Nõukogul on viis kuni üheksa liiget ning nõukogu valitakse aktsionäride üldkoosolekul kolmeks aastaks. Nõukogu on otsustusvõimeline, kui sellest võtavad osa üle poole nõukogu liikmetest. Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt antakse üle poole kohalolevate nõukogu liikmete häältest. Käesoleval ajal on nõukogul viis liiget:

Tarmo Sumberg

Hr. Sumberg on Revali nõukogu esimees alates 20.08.1997. Eelnevalt oli hr. Sumberg AS Hotell Olümpia juhataja ja kuni 31.08.1996. samas direktori asetäitja. Lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna raamatupidamise ja majandusanalüüsi erialal.

Joakim J. Helenius

Hr. Helenius on AS-i Trigon Capital nõukogu esimees. Hr. Helenius omab bakalaureuse- ja magistr kraadi majanduse alal Cambridge'i ülikoolist. Töötanud investeerimispankades Goldman Sachs ja Merrill Lynch. Alates 1992. aastast on ta seotud investeerimisalase tegevusega Balti riikides, Venemaal ja Tšehhi Vabariigis. Hr. Helenius on Baltic Republics Fund'i juhatase liige.

Toomas Leis

Hr. Leis on alates 01. 09.1996.a. AS Estonian Air asepresident. Enne tööle asumist Estonian Air'is, oli hr. Leis AS-i Hotell Olümpia toitlustusjuht ning Estonian Air'i turundusdirektor. Lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonna.

Piret Raudsepp

Pr. Raudsepp töötab AS-is Trigon Capital. Pr. Raudsepp õpib Concordia Rahvusvahelises Ülikoolis Eestis. Kuni 1995. aasta märtsini töötas pr. Raudsepp AS-is ERA Pank ja AS-is ERA Invest.

Mart Kirsipuu

Hr. Kirsipuu on alates 1998. aasta augustist OÜ Fontes Konsultatsioonid tegevdirektor. Ajavahemikus oktoober 1996 – juuli 1998 töötas hr. Kirsipuu OÜ-s Fontes Konsultatsioonid peakonsultandina.

Revali juhatus

Ettevõtte igapäevast tööd korraldab juhatus. Juhatuses pädevuses on raamatupidamise korraldamine; raamatupidamise aastaaruande, tegevusaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku koostamine ja esitamine koos audiitori järeldusotsusega üldkoosolekule; aruandluse korraldamine; ning seadustest, muudest õigusaktidest, üldkoosoleku ja nõukogu seaduslikest otsustest ja korraldustest tulenevate tehingute ja õigustoimingute tegemine.

Alates 1. novembrist 1999 on Revali juhatus neljaliikmeline:

Feliks Mägi

Hr. Mägi on Revali juhatuse esimees. Hr. Mägi ühines Revaliga märtsis 1999, mil alustas tööd AS Hotell Olümpia tegevdirektorina. 1998 – 1999 töötas ta Silja Line Eesti juhatuse esimehena ning 1989 – 1998 töötas Finest Hotel Group juhatuse esimehe ning Palace Hotelli tegevdirektorina.

Urmas Pastarus

Alates detsembrist 1998 on hr. Pastarus Revali arendusdirektor. 1995-1998 töötas ta Forekspangas äripanganduse direktorina.

Katrin Rasmann

Pr. Rasmann on alates 1997. aastast töötanud Revali finantsdirektorina. 1996-1997 töötas Velsicol Eesti finantsdirektorina.

Maarika Liivamägi

Pr. Liivamägi töötab alates 1999. aasta detsembrist Revali müügi- ja marketingidirektorina. Ajavahemikus 1998 – 1999 töötas pr. Liivamägi AS Hotell Olümpia müügi- ja marketingijuhina ning enne seda 1996 – 1998 AS Eesti Statoil marketingijuhina.

AKTSIAKAPITAL

Suuremad aktsionärid seisuga 01. august, 2000

<i>Aktsionär</i>	<i>Aktsiate arv</i>	<i>Osalus, %</i>
Baltic Republics Fund	2,322,752	44.12
AS INN Group	598,287	11.36
International Finance Corporation	450,857	8.56
AS Trigon Securities	439,868	8.35
OÜ Prudenor	253,878	4.82
<i>Kõik kokku</i>	<i>5,265,129</i>	<i>100%</i>

FINANTSARUANDED

Kokkuvõte Reval Hotelligrupi AS kasumiaruannetest

<i>EEK '000</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>6 kuud 2000</i>
Netokäive	211,841	204,735	117,444
Ärikasum	112,453	115,118	68,874
<i>Pubaskasum</i>	<i>23,775</i>	<i>30,334</i>	<i>21,916</i>

Kokkuvõte Reval Hotelligrupi AS bilansist

<i>EEK '000</i>	<i>31.12.1998</i>	<i>31.12.1999</i>	<i>31.06.2000</i>
Aktiva			
Käibevarad	37,448	51,598	55,497
Põhivarad	305,261	303,783	298,684
<i>Kokku aktiva</i>	<i>343,191</i>	<i>355,381</i>	<i>354,181</i>
Passiva			
Lühiajalised kohustused	73,397	49,701	37,821
Pikaajalised kohustused	154,442	135,860	108,845
<i>Kohustused kokku</i>	<i>227,839</i>	<i>185,561</i>	<i>185,562</i>
<i>Omakapital</i>	<i>115,352</i>	<i>169,820</i>	<i>169,819</i>
<i>Vähemusosa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Passiva kokku</i>	<i>343,191</i>	<i>355,381</i>	<i>354,181</i>

LINSTOW GRUPI 1999 AASTA ARUANNE

TEGEVUSARUANNE 1999

1999. aasta oli Linstow Grupi jaoks edukas ja väga tegus. Aastat jäid iseloomustama märkimisväärsed investeeringuid hõlmavate projektide väljatöötamine, olemasolevate projektidega seotud tehingute edasiarendamine ning Hotel Royal Christiania müük. Fimal on omakapitali näol tugev alus, mis võimaldab seetõttu heade kasutoovate tehingute sõlmimist ja tugevamat keskendumist omandiarendusele.

Juulikuus 1999.a. tegi Wilhelmsen Group vabatahtliku pakkumise osta ära kõik Linstow AS aktsiad. Nimetatud pakkumine võeti vastu ning 1999. aasta sügisel omandas Wilhelmsen Group firma aktsiad.

Firma tegevus

Linstow Grupi tehingud hõlmavad kinnisvara arendust, kinnisvaratehinguid ja kinnisvara haldust. Firma tegevus Norras on koondunud peamiselt Oslo kesklinna. Firma on tegev ka Balti regioonis ja Portugalis. Ühtekokku on firma varadest umbes 14% investeeritud Balti regiooni ja ligikaudu 3% Portugali. Ülejäänud ligikaudu 83% firma varadest on investeeritud Norrasse.

Ülevaade aastaaruannetest

Aastaaruannete koostamisel on lähtutud majandustegevuse jätkuvuse printsiibist.

Äritulud

Kontserni 1999.a. kogutulud moodustasid 635 miljonit NOK, võrrelduna 524.6 miljoni NOK-ga 1998. aastal, seega tõus 21%. Muud tulud moodustasid 106.6 miljonit NOK (1998. aastal 59 miljonit NOK). Muude tulude tõusu põhjustasid peamiselt hotellid Balti regioonis ning Aker Entertainment AS'i tegevus kogu 1999. aasta jooksul. Firma tulud kinnisvara müügist 1999. aastal olid 202.1 miljonit NOK, võrrelduna 55 miljoni NOK-ga 1998. aastal.

Ärikulud

Ärikulud tõusid aasta jooksul 8% 294.4 miljonilt NOK-lt 1998. aastal 318.2 miljonile NOK-le 1999. aastal. Kinnisvaraga seotud ärikulud moodustasid 35.8 miljonit NOK, võrrelduna 35.3 miljoni NOK-ga 1998. aastal. Kontserni juhtimiskulud kasvasid 107.3 miljonilt NOK-lt 1998. aastal 142.8 miljonile NOK-le 1999. aastal, seda peamiselt tänu hotellidele Balti regioonis ja Aker Entertainment AS-le.

Tegevuskasum

Kontserni tegevuskasum tõusis 316.8 miljonile NOK-le, võrrelduna 230.2 miljoni NOK-ga 1998. aastal, mis on 37.6 protsendine tõus. Kontserni tava-amortisatsioon moodustas 100.4 miljonit NOK, võrrelduna 108.8 miljoni NOK-ga 1998. aastal. Põhivara amortisatsioon moodustas 32.8 miljonit NOK, millest 25.3 miljonit NOK puudutab Aker Entertainment AS-i (IMAX). Kontserni amortisatsioonieelne tegevuskasum oli 450.1 miljonit NOK, võrrelduna 339 miljoni NOK-ga 1998. aastal.

Finantskulud

Kontserni finantskulud langesid 110.9 miljoni NOK-ni, võrrelduna 155 miljoni NOK-ga 1998. aastal, seega langus 28.5%. Selle peamiseks põhjuseks on kinnisvara müügist tulenev laenude vähenemine.

Majandusaasta tulem

Majandusaasta tulemiks oli kasum 149.8 miljonit NOK, võrrelduna kasumiga 53.3 miljonit NOK aastal 1998.

Kinnisvara portfoolio

1999. aasta lõpul oli firma omanduses Norras 25 hoonet põrandapinnaga kokku umbes 326 000 ruutmeetrit, lisaks veel 68 000 ruutmeetrit arendatavat kinnisvara. Firma haldas umbes 46 000 ruutmeetrit teiste omanike, peamiselt Sameiet Galleriet omanduses olevat kinnisvara ning on investeerinud ka hotellidesse ja kommertsinnisvarasse Baltimaade pealinnades.

Firma strateegia näeb ette keskendumist atraktiivsele kinnisvarale peamiselt Oslos ja selle ümbruses. Seda suunda järgiti ka 1999. aastal, müües mitmed ebastrateegilised kinnisvarad. Aasta lõpuks tulenes 87% firma rendisissetulekust kinnisvarast Oslos, lisaks 5% kinnisvarast Askeris ja Bærumis.

Firmale kuuluvat kinnisvara hallati väga edukalt ning 98% oli neist aastalõpuks välja liisitud. 1999. aastal lõppenud liisinglepingud on uuesti sõlmitud märkimisväärselt kõrgema rendiga. Firma osa renditurul tõusis kogu 1999. aasta jooksul ning stabiliseerus aasta lõpul.

Kinnisvara ostu- ja müügitehingud

1999. aasta teises kvartalis omandas Linstow Grupp 240 miljoni NOK eest kinnisvara aadressil Sandstuveien 70, Ryen, Oslo. Sellel 40 190 ruutmeetrisel kinnisvaral on edasine 24 000 ruutmeetrine arengupotentsiaal. Samuti ostis Linstow Grupp umbes 275 miljoni NOK eest Posthuskvartalet'i Oslos. See 32 816 ruutmeetrine kinnisvara koosneb osadest aadressitega Dronningensgt 15, Kirkegt 20 ja Tolibugt 17 ning läks firma omandusse 2000. aasta esimeses kvartalis.

Firma on 1999. aastal investeerinud peamiselt Oslosse, Askerisse ja Balti regiooni umbes 850 miljonit NOK.

Aasta jooksul müüdi viis kinnisvaratükki kogupinnaga umbes 99 000 ruutmeetrit ja koguväärtuses 1175 miljonit NOK. 1999. aastal müüdud kinnisvaradeks olid pinnad aadressidel Fyrstikkalleen 1 ja 3, Hotel Royal Christiania, pind aadressil Loxaveien 13, Rykkin Kjøpesenter (ostukeskus) ning Tangen Næringspark (ärikeskus).

Projektid

1999. aasta jooksul on firma tegelenud mitmete arendusprojektidega, millest tähtsamad on olnud järgnevad:

Aker Brygge

Töö Aker Brygge edasiarendamiseks on kestnud läbi 1999. aasta ja jätkub ka eelolevatel aastatel. Välisala ja äriosa arendatakse edasi, et kindlustada ja tugevdada Aker Brygge iseloomulikku mainet ja atraktiivsust.

Üldalad ja äriosa Verkstedhallene osa esimesel korral uuendatakse täismahus ning selle töö lõpetamine on planeeritud 2000. aasta juunikuusse.

Ertelokka

Ertelokka asub maantee E-18 väljumiskoha juures, mis viib Askeri linnakeskusesse. Ertelokka asetseb väga ligidal Askeri vaksalile, mis on lennujaama ekspressrongide (*Gardermobanen*, ingl. k. "Airport Express Trains") lõppjaamaks. Antud projekt hõlmab ligi 30 000 ruutmeetrit ning koosneb elamispindadest, kontoritest, mõnedest äripindadest ja parkimisplatsidest. Enamus projekti elamispindadest on müüdud, samal ajal kui enamus äripindadest on välja liisitud. Projekti elamispindade ja äripindade valmimine on planeeritud käesoleva aasta mai- või juunikuusse, kontoripindade valmimine on planeeritud 2000. aasta oktoobrisse.

Krinkelkroken

Krinkelkroken koosneb peamiselt 10 000 ruutmeetrisest kontoripinnast, mille keskne asukoht on Bergeni linnakeskuses. Projekt algas ehitustöö 1998. aasta neljandas kvartalis. Kontorihooned on müüdud firmale Bergens Tidende (Norra ajalehefirma) ning sai valmis 2000. aasta aprillis.

Smestad

Projekt Smestad Dammen Park Oslos koosneb kolmest kontorihoonest ühise parklaga keldrikorrusel. See hõlmab 21 000 ruutmeetrit kontoripinda ning 7000 ruutmeetrit parkla- ja alumise korruse pinda. Hoone kogumaht on 28 000 ruutmeetrit, ehitustegevus projektil algas 1. novembril 1998. Üks kontorihoonetest on müüdnud firmale Periscopus. Ülejäänud kontorihoonetest on üks renditud Astra Zeneca AS'ile ja teise hoone väljalisimiseks käivad ettevalmistused. Selle projekti lõpetamine on planeeritud 2000. aasta augustikuuksse.

Balti regioon

Linstow Grupp on ostnud 50% firma Linstow Varner AS aktsiatest ja aktsiate ametlik ülevõtmine toimus 1999. aasta keskel. Firma omanduses on neli ostukeskust Riias ning töötatakse ka teiste projektidega. Linstow Grupp on juba varem ostnud aktsiaid kolmes firmas, mis üheskoos omavad kolme suuremat uuendamisel/arendamisel olevat hotelli. Need hotellid asuvad Läti, Leedu ja Eesti pealinnade keskustes. Hotellid Lätis ja Leedus on praegu töös ja neid uuendatakse. Hotel Latvija uuendustööde algus Riias on planeeritud 2000. aasta juunikuusse. 31. detsembri seisuga moodustavad firma kohustused Balti regioonis kokku umbes 14% firma koguvaradest.

Finantseerimine ja maksevõime

Firmat finantseeritakse peamiselt pikaajaliste laenulepingute kaudu Norra pankadest. Lisaks sellele on firma välja lasknud tagatiseta võlakirja fikseeritud intressimääraga 6.3% ja tähtajaga 10 aastat. Aastalõpul moodustasid firma intressekandvad võlakohustused kokku 2521 miljonit NOK, sellest pikaajalised laenukohustused 2141 miljonit NOK ja tagasiostuõigused/ehituslaenud 380 miljonit NOK.

Kokku 332 miljoni NOK ehk 13% võlakohustustest tagasimaksmise tähtaeg on aastal 2000 ning 52 miljoni NOK ehk 2% võlakohustustest tagasimaksmise tähtaeg langes aastasse 2001. Firma on finantsiliselt paindunud ja tal on hea likviidsusreserv, firmal on umbes 300 miljoni NOK väärtuses kasutamata tagasiostuõigusi ja investeringukasumeid.

Aktsionärid

Wilhelmsen Group'i koosseisus olev firma AS Møllegaarden tegi 27. juulil 1999 vabatahtliku pakkumise osta kõik Linstow AS aktsiad. Møllegaarden võttis kõik Linstow AS aktsiad üle augustis ja on nüüd firma ainus aktsionär. Oktoobris 1999 lahkus Linstow AS Oslo Stock Exchange aktsiabörsilt.

Kasumijaotus

Emaettevõtte Linstow AS teenis 1999. aastaga kasumit 57.1 miljonit NOK. Juhatus teeb ettepaneku liita see kasum omakapitalile.

Firma sisekliima

Linstow Grupi sisekliimat iseloomustab innukalt töötav, motiveeritud personal. Haiguse tõttu töölt puudumise määr on madal ning 1999. aasta jooksul ei ole firmas esinenud tööõnnetusi ega tööalaseid kehavigastusi. Haiguse tõttu töölt puudumise määr oli 1999. aastal 3.6%, võrrelduna 2.1% määraga 1998. aastal.

Ülepingutusest tulenevaid vigastusi ennetamiseks on firmasiseselt on alustatud töötajate individuaalsete töösituatsioonide hindamist. Töökeskkonda loetakse rahuldavaks, seega ei ole seoses sellega rakendatud mingeid erimeetmeid.

Firma tegevuse mõju ümbritsevale keskkonnale

Firma tegevus mõjutab looduslikku keskkonda vana kinnisvara lammutamise ja uue ehitamise, selle kinnisvara haldamise, tegevusalas jäätmete käsitlemise ning firma transporditegevuse ja infrastruktuuri kaudu. Linstow Grupp paneb suurt rõhku kõigi looduslikku keskkonda käsitlevate avalike määruste ja soovitude

järgimisele kõigis oma tegevustes. Linstow Grupp nõuab, et kõigil tema alltöövõtjatel oleks kindel poliitika seoses nende töö mõjudega ümbritsevale keskkonnale. See tähendab, et kõik kinnisvaratükkide lammutustööd hõlmavad ulatuslikku prügisorteerimis- ja jäätmekäitlusprogrammi. 2000. aasta tegevusplaanis on keskkonnastrateegia väljatöötamine kindlustamaks, et firma toimingud on vastavuses kõigi määruste ja nõuetega, ning keskkonnateadlikkuse kindlustamiseks firma igal personalitasemel.

Väljavaated

Juhtkond planeerib firma omanduses oleva kinnisvara väärtuse kasvu 2000. aastal. Kinnisvaraturu trend on linnakeskustes jätkuvalt positiivne, nõudlus krundiga majade ja stabiilsete rendimäärade järele on kõrge. Eriti on see nii Oslo linnakeskuses.

2000. aastal jätkab firma ilma tõusupotentsiaalita kinnisvaratükkide müümist. Jätkub töö firma portfoolio parendamiseks ning eriti oodatakse positiivset arengult Aker Brygge projektilt, võttes arvesse tööd, mida tehakse selle ala uutele kliendigruppidele atraktiivsemaks muutmiseks. Aastal 2000 jätkub ka kinnisvara ja projektide arendamine ning firma suurepärase portfoolio kindlustab püstitatud arengueesmärkide saavutamise tulevikus. Sellel põhjal eeldab juhatus firma jätkuvat positiivset arengut.

Sündmused pärast majandusaasta lõppu

Aastal 2000 on firma müünud järgneva kinnisvara:

	<u>Müügihind</u>
Drammensveien 211-213	182.9 miljonit NOK
Krinkelkroken	160.2 miljonit NOK
Munchsgt 20	22.0 miljonit NOK
P- Hus Chr. Kroghsgt	142.5 miljonit NOK

(Müüme korralduseline autoparkla)

Linstow Grupp on sooritanud Ertelokka kinnisvara omandivahetuse Askeri linnavalitsusega. Selle lepingu ühe sättena võttis Linstow Grupp üle Ertelokka, nagu ka Pyramiden'i ja Brannstasjonen'i (tuletõrjekeskuse) haldamise Askeris. Nimetatud kohale ehitatakse ligikaudu 2530 ruutmeetrite kontorihoonet. See töö on juba alanud ja lõpetamine on planeeritud 2000. aasta oktoobrikuusse. Leping ühe sättena võtab Askeri linnavalitsus üle ühe Ertelokka kontorihoonetest – kogu põrandapinnaga 3750 ruutmeetrit, valmimistähtaeg 2000. aasta juunikuu – ning 650 ruutmeetrit põrandapinda teises kontorihoones, mille valmimistähtaeg on 2000. aasta oktoobrikuus.

Linstow Grupp on ostnud 18 miljoni NOK eest Malmö Marina projekti Bohuslänis. See ranna-ala asub äärmiselt soodsas kohas Rootsi läänerannikul, Smögeni, Kungshavni ja Lysekili lähedal. Projekt hõlmab 55 puhkuse- ja vaba-ajakorterite ehitamist müügiks. Selle projekti algus on planeeritud 2000. aasta septembrikuusse ja lõpp 2001. aasta maikuusse.

Linstow Grupp ostis 2000. aasta aprillis kokku 27 miljoni NOK eest välja teised partnerid firmas WTCT Hotelli AS Tallinnas. See tähendab, et kõik selle firma aktsiad on nüüd Linstow Grupi omanduses ning firma hakkab välja arendama 180 ruumiga hotelli. Selle projekti lõpp on planeeritud 2001. aasta algusse.

Aastal 2000 on Linstow Grupi firmastruktuuri muudetud. Enamus Linstow Grupi tegevustest toimuvad nüüd firmades Linstow Eiendom AS ja Linstow International AS. Need firmad koos Portugali ja Rootsi firmadega on Linstow Grupi *holding* firma omanduses. Tehingud Norras on firma Linstow Eiendom AS halduses, tehingud Balti regioonis on firma Linstow International halduses.

Oslo, 30. mai 2000

Arvid Grundekjøn	Anders C. Wilhelmsen	Ove Steinar Larsen
juhatuse esimees	esimehe asetäitja	

Kjell O. Kran	Erik G. Braathen	Odd Aspaas
---------------	------------------	------------

Per-Håvard Lindqvist
tegevusdirektor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers DA

NO-0245 Oslo

Tel.: +47 23 16 00 00

Fax.: +47 23 16 00 00

Linstow AS aktsionäridele

Audiitorite järeldusotsus 1999

Oleme kontrollinud Linstow AS raamatupidamise aastaaruannet, kus on näidatud emaettevõtte kasumiks 57 146 000 NOK ja kogu kontserni kasumiks 149 781 000 NOK. Samuti oleme kontrollinud aastaaruannetes sisalduvat informatsiooni raamatupidamise aastakokkuvõtete, majandustegevuse jätkuvuse printsiibi järgimise ja kasumijaotuse ettepaneku kohta. Raamatupidamise aastaaruanne koosneb kasumiaruandest, bilanssi, rahavoogude aruandest, märkustest ja koondaruandest. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste ja Norras üldtunnustatud auditeerimise standarditega. Need standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja koostataks 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 kohta tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et

- raamatupidamise aruanne kajastab kooskõlas rahvusvaheliste ja Norras üldtunnustatud raamatupidamise standarditega ja seadustega õigesti ja õiglaselt firma ja kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 1999 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.
- juhatus on järginud oma kohustust kindlustada raamatupidamisinformatsiooni korrektne registreerimine ja dokumenteerimine kooskõlas Norra seaduste ja Norras üldtunnustatud raamatupidamise standarditega.
- raamatupidamise aastaaruandes sisalduv informatsioon raamatupidamise aastakokkuvõtete, majandustegevuse jätkuvuse printsiibi järgimise ja kasumijaotuse ettepaneku kohta on kooskõlas raamatupidamise aastakokkuvõtete ja kehtivate seaduste ja määrustega.

Oslos, 30. mail 2000

PricewaterhouseCoopers DA

Erling Elsrud

Vannutatud audiitor

KASUMIARUANNE

LINSTOW AS			LINSTOW GRUPP		
1999	1998	(1000 NOK)	Märkused	1999	1998
ÄRITULUD					
299,790	294,143	Kinnisvara renditulud		326,067	408,782
19,023	41,761	Põhivara müügitulud	1	202,130	54,954
72,937	31,735	Tütar-/sidusettevõtete tulud ja kontsernipanus	3	282	1,872
997	1,090	Muud äritulud		106,561	58,987
392,747	368,729	Äritulud kokku		635,040	524,595
ÄRIKULUD					
(24,093)	(24,373)	Personalkulud ja pensionikulud	2	(59,837)	(45,192)
(16,988)	(22,386)	Muud juhtimiskulud		(82,975)	(62,070)
(31,366)	(27,693)	Kinnisvara halduskulud		(35,794)	(35,277)
(109)	(835)	Halvad laenud		(1,521)	(1,133)
(261)	(41,521)	Kahjud põhivara müügist	1	(320)	(41,521)
(523)	(30)	Defitsiit ja kahjud tütar- ja sidusettevõtetest	3	(4,533)	(391)
(15,305)		Põhivara amortisatsioon	1.4	(32,805)	
(71,935)	(66,664)	Tava-amortisatsioon	4	(100,429)	(108,829)
(160,579)	(183,502)	Ärikulud kokku		(318,214)	(294,413)
232,169	185,227	Tegevuskasum		316,826	230,182
FINANTSKIRJED					
38,020	26,859	Renditulu		32,043	9,161
(192,454)	(160,120)	Finantskulud		(144,534)	(162,013)
1,635	(2,178)	Muud finantsvarad		1,635	(2,178)
(152,799)	(135,439)	Finantskirjed kokku	5	(110,856)	(155,030)
79,369	49,788	Kasum enne makse		205,970	75,152
(22,223)	(13,993)	Maksud	6	(57,531)	(21,042)
57,146	35,795	Aruandeaasta kasum	7	148,439	54,110
		Vähemusosalus		1,342	(769)
57,146	35,795	Aruandeaasta kasum koos vähemusosalusega		149,781	53,341
ERALDISED					
(57,146)		Muusse omakapitali üle kantud			
(57,146)		Eraldised kokku			

BILANSS

LINSTOW AS			LINSTOW GRUPP		
1999	1998	(seisuga 31. det., 1000 NOK)	Märkused	1999	1998
AKTIIVA (VARAD)					
Põhivara					
Mittemateriaalne põhivara					
140,784	167,852	Edasilükkunud maksusoodustus	6	30,655	88,520
Materiaalne põhivara					
2,817,320	2,626,183	Kinnisvara	4	3,455,927	4,083,509
210,983	70,011	Ehituses olev kinnisvara	4	523,450	169,969
10,466	9,235	Seadmed, materjalid ja sõidukid	4	54,794	91,338
Pikaajalised investeringud					
1,101,865	857,693	Tütarettevõtete aktsiad	3	0	
7,660	133,409	Tütarettevõtete osakud	3	0	
430,274	582,971	Debitorised võlad kontserni firmadelt		560	
149,381	15,399	Sidusettevõtete aktsiad	3	155,136	16,476
111,788		Debitorised võlad sidusettevõtelt		111,788	
6,091		Muud aktsiad		6,202	
35,890	218,547	Muud pikaajalised debitorised võlgnevused	8	36,051	219,314
5,022,501	4,681,300	Põhivara kokku		4,374,565	4,669,126
Käbevara					
217,634	275,057	Lühiajalised debitorised võlad	8	263,990	308,580
108,885	3,769	Kassa ja pangakontod		130,738	34,462
326,518	278,826	Käbevara kokku		394,728	343,042
5,349,020	4,960,126	Aktiva (varad) kokku		4,769,293	5,012,168
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)					
Omakapital					
449,923	449,923	Aktiivkapital (44,992,256 aktsiat, igähe nominaalväärtus 10 NOK)		449,923	449,923
1,366,546	1,309,399	Muu omakapital		1,441,069	1,280,171
		Vähemosalus		40,551	39,757
1,816,469	1,759,322	Omakapital kokku	7	1,931,543	1,769,851
Pikaajalised kohustused					
892,380	48,660	Võlgnevused kontserni firmadelt/tütarfirmadelt			
380,000	117,000	Tagasiostuõigused	9	380,000	117,000
2,131,004	2,768,157	Tagatud võlad	9	2,141,004	2,792,157
	115,000	Tagatiseta laen			115,000
3,701	6,992	Muud pikaajalised kohustused		3,799	6,978
3,407,085	3,055,810	Pikaajalised kohustused kokku		2,524,802	3,031,135
Lühiajalised kohustused					
125,466	144,993	Lühiajalised intressita võlad	10	312,948	211,182
125,466	144,993	Lühiajalised kohustused kokku		312,948	211,182
5,349,020	4,960,126	Passiva (kohustused ja omakapital) kokku		4,769,293	5,012,168
		Tagatud võlad	9		
		Garantid ja muud kohustused	11		

Oslo, 30. mai 2000

Arvid Grun deijon
Juhatuse esimees

Anders C. Wilhelmsen
Esimehe asetäitja

Ove Steinar Larsen

Kjell O. Kran

Erik G. Braathen

Odd Aspaas

Per-Håvard Lindqvist
Tegevdirektor

RAHAVOOGUDE ARUANNE

LINSTOW AS			LINSTOW GRUPP	
1999	1998	(1000 NOK)	1999	1998
79,369	49,788	Maksueelne kasum	205,970	75,151
0		Arvestatud maksud	(112)	
(19,023)	(42,389)	Põhivara de müügitulud	(202,130)	(56,826)
(34,667)	(12,679)	Sidusettevõtete/tütarettevõtete müügitulud		0
261	41,551	Põhivara de müügi kahjud	320	41,521
71,935	66,664	Amortisatsioon	100,429	108,829
15,305	0	Põhivara amortisatsioon	32,805	0
5,758	(8,670)	+/- Muutused debitorsetes võlgades	5,403	(15,553)
(16,996)	18,065	+/- Muutused kreditorsetes võlgades	(29,378)	30,345
10,542	12,221	+/- Intresside muutused	9,262	12,191
38,593	29,747	+/- Muutused muudes bilansikirjetes	161,069	21,170
		NETORAHAVOOG		
151,076	154,298	MAJANDUSTE GEVUSEST (A)	283,638	216,829
301,229	411,209	Põhivara müük	1,232,628	395,333
(652,276)	(249,769)	Põhivara soetamine	(853,076)	(603,376)
135,382	19,422	Aktsiate ja osakute müük		14,147
(6,591)	(183,398)	Aktsiate ja osakute soetamine	(18,901)	(115,121)
668,741	(576,484)	+/- Muutused muudes firmasiseses debitorsetes võlgades/kontsernikontol	(54,934)	(168,085)
		RAHAVOO NETOMUUTUS		
446,485	(579,020)	INVESTEERIGUTEST (B)	305,717	(477,102)
(492,445)	386,784	+/- Muutus pikaajalistes võlakohustustes	(506,333)	229,408
		+/- Intressimuutused	13,574	
		Makstud seoses vähemusalusega	(320)	(400)
		RAHAVOO NETOMUUTUS		
(492,445)	386,784	INVESTEERINGUTEST (C)	(493,079)	229,008
		MAKSEVÕIME NETOMUUTUS		
105,116	(37,937)	MAJANDUSAASTA JOOKSUL (A+B+C)	96,276	(31,265)
3,769	41,706	Raha ja pangakontod seisuga 01.01.	34,463	65,728
108,885	3,769	Raha ja pangakontod seisuga 31.12.	130,738	34,463

Kasutamata tagasiostuõigused moodustasid seisuga 31.12.99 303.4 miljonit NOK ja seisuga 31.12.98 37.1 miljonit NOK.

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldist

Finantsaruanded on koostatud vastavuses kehtivate seaduste ja määrustega ning üldtunnustatud raamatupidamise printsiipidega. Linstow AS muutus avalikust aktsiaseltsist era-aktsiaseltsiks 1999. aastal. Oslo Stock Exchange aktsiabörsil on noteeritud Linstow AS laenu ja Linstow AS järgib selles suhtes suurfirmadele kehtivaid arvestuspõhimõtteid.

Arvandmete võrreldavuse saavutamiseks on 1998. aasta aruandeid kohandatud. Kõige tähtsam muutus 1998. aasta kohandatud aruannete ja 1998. aasta ametlike aruannete vahel on übergroupeerimised bilansis ning neto-maksutulude sisseviimine nii firma kui kontserni aruannetes. Vt. märkust 7, mis kirjeldab vastavaid muutusi omakapitalis. Linstow AS kasutab sidus- ja tütarettevõtete aktsiate ja osakute hindamiseks kulupõhist meetodit. Partnersidemed ühendati kontserniks 1998. aastal. Selle faktiga ei ole kohandatud võrdlusandmed kasumiaruandes. 1998. aasta kontsernpanus on kasumiaruande võrdlusandmetes hõlmatud sissetulekute alla. Linstow on 1999. aastal soetanud ja müünud tütarettevõtteid. Arusaadavatel põhjustel ei ole ette valmistatud vastavaid võrdlusandmeid jms.

Konsolideerimis põhimõtted

Vastavalt nende ülevõtmismetodile on tütarettevõtete aktsiad ja osakud elimineeritud. St. et aktsiate ja osakute ostuhinda on võrreldud tütarettevõtete omakapitaliga nende soetamise ajal. Seejuures tekkinud eraldivõetud kinnisvarade vastav lisaväärtus/puudujääk on amortiseeritud vastavate kinnisvarade puhul kehtivaid põhimõtteid järgides. Sidus- ja tütarettevõtete soetamise/müügi puhul on soetamiskulud/müügitulud arvestatud. Järk-järguliste tütarettevõtete investeerimise/omandamise puhul on iga tehingut käsitletud eraldi. Firmasisesed võlgnevused, kohustused ja kasumikirjed on kontserniaruandes elimineeritud.

Ematettevõtte puhul on kõigi firmade puhul kasutatud kulupõhist arvestust, sõltumata nende tegevusvormist või omandiõiguse määrast. Kontsernpanus ja dividendid, mis on omandiperioodi ajal tütarettevõtete poolt teenitud kasumist vastavalt välja jäetud või sisse arvatud, on hõlmatud ematettevõtte kasumiaruandesse või debiteeritud otse bilansi investeringutekirjele. Kontsernisesel on firmad täielikult konsolideeritud ja sidusettevõtete lisatakse vastavalt omakapitali meetodile. Vt. märkust 3, kus on välja toodud kontserni erinevad osad.

Välisfirmade aruannete konverteerimine

Konsolideerimisel on püütud piiritaguste sidus- ja tütarettevõtete aruandlust võimaluste piires harmoniseerida, võttes arvesse kontserni aruandlusprintsiipi. Nende firmade aruannete konverteerimisel Norra kroonidesse on bilansikirjed konverteeritud vastavalt vahetuskursile kirjete sulgemise ajal ning kasumiaruande kirjed vastavalt aruandeaasta keskmisele vahetuskursile. Firma tulude hetkekursist erineva valuutakursiga konverteerimisest ja kasumi või kahjumi keskmise kursiga konverteerimisest tekkiv erinevus on hõlmatud kontserni omakapitali parandusena.

Tuludesse arvestamine

Liisinglepingute sissemaksed arvestatakse tulude hulka siis, kui krunt uuesti välja renditakse ja uus rendimäär katab kulud. Kui liisingleping on jätkuv, siis on märgitud tulu kogunenud algse liisinguperioodi ajal. Kulude osalise katmise korral võetakse sissemaks tuludena arvele proportsionaalselt. Projekti tulemused võetakse arvele siis, kui projekt on lõpetatud ja müüdüd.

Põhivara tulud, kahjud ja amortisatsioon

Põhivara tulused, kahjusid ja amortisatsiooni käsitletakse kasumiaruandes tavaliste majandustegevuse kirjetena.

Haldus ja täiustamine

Jooksvad halduskulud kinnisvaratükkide säilitamiseks "parimas seisukorras, milles nad on kunagi olnud" kontserni omanduses oleku ajal on hõlmatud majandustegevuse kulude alla. Muudatused rentnike tarvis ja üldised kohandamised, mis suurendavad hoonete rendiväärtust, on amortiseeritud nende planeeritud finantsilise eluaja põhjal. Need kulud on hõlmatud amortisatsiooni all. Taastamiskuludused, mille tulemusena kinnisvara tõusis kontserni omanduses olnud aja jooksul kõrgemale standardile kui varem ja selle tulevane rendiväärtus tõuseb, on koos hoonega kapitaliseeritud ja amortiseeritud vastavalt hoone tavalisele amortisatsioonimäärale.

Käibevara/põhivara

Lühiajalised/pikajalised kohustused

Need kirjed on määratletud kui põhivara/pikajalised kohustused, kui eeldatakse nende alatist omandamist või kasutamist või kui nende tagastamine on plaanis pärast järgmise aruandeperioodi lõppu. Pikajaliste võlakohustuste maksta jääva osa esimese aasta tagasimakset käsitletakse kui pikajalist võlakohustust. Ülejäänud kirjed on määratletud kui käibevara/lühiajalised kohustused. Käibevara on bilansis lisatud madalama väärtusega kirjele kahest järgnevast: soetusmaksumus ja tegelik väärtus. Põhivara hindamise kohta vt. eraldi kirjet.

Põhivarade hindamine

Põhivara on bilansi kantud nende soetusmaksumuses, k.a. nende ümberhindamine, ning sellest on lahutatud akumuliseeritud kulum ja arvestatavate kirjete amortisatsioon. Liisitud põhivara, mis vastab kapitalirendi standarditele, on kapitaliseeritud ja amortiseeritud koos muu põhivaraga. Põhivara on tavajuhul hinnatud koos ja diskonteeritud määrani, kus selle tegelik väärtus muutub väiksemaks kui selle raamatupidamisväärtus.

Mõnedel firma kinnisvaratükkidel planeeritakse/ehitatakse uusi rendipindu. Nende projektide kulud, k.a. tootmisintressid, on kapitaliseeritud, kuni projektid on lõpetatud/välja renditud. Firmasoetuste käigus kogunenud tootmisintressid on kapitaliseeritud kontserniaruandes. Projektide puhul, mis on otsustatud edasi lükata/peatada, lisatakse tootmisintressid nende tekkimisel kuludesse. Projektid ja suuremahulised modifitseerimised on üle kantud kinnisvara kirjele ja amortiseeritud alates ajast, mil projekt lõpetati või kinnisvara kasutusse võeti. Müüdüd projektid võetakse tuludena arvele nende valmimisel.

Pensionid

Pensionikulud võetakse raamatupidamises arvele vastavuses "Sätestatud Norra Raamatupidamisstandardile". Pensionikohustuste koguväärtus miinus pensionifond on arvestatud aasta alguses vastavalt tegelikele arvutustele kohustustena. Linstow arvestab pensioni ka otse oma majandustegevuse kaudu ning nende osakute jooksev väärtus on kantud samal viisil bilanssi. Aasta pensionikulud on kasumiaruandes hõlmatud kirjesse palgad jms. ning arvutatakse järgnevalt: aasta töötasu hetkeväärtus pluss pensioniosakute intress miinus pensionifondi tulusus. Muutused arvestuslikes väärtustes on kantud kasumiaruandesse. Läbi tehingute makstava pensioni puhul on aasta kogukulud põhimõtteliselt arvestuslike kohustuste intressid. Vt. ka märkust 2.

Edasilükkunud maksud

Edasilükkunud maksujääk arvutatakse aruandeaasta lõpul finantsaruandluses ja maksustamisel esinevate erinevuste baasil. Ajutised negatiivsed ja positiivsed erinevused, mis on korrigeeritud või mida on võimalik korrigeerida sama aruandlusperioodi ajal, on üksteisele vastandatud. Edasilükkunud maksujääk on bilanssi kantud peamiselt nominaalväärtuses, arvestatuna maksumäära bilansikuupäeval. Edasilükkunud maksujääk soetuste lisaväärtustelt on arvutatud nende hetkeväärtuselt, seda pika korrigeerimisperioodi tõttu. Kõik Linstow ajutised erinevused on 1999. aastal vastandatud ja edasilükatud maksude netojääk on sisse kantud. 1998. aasta võrdlusandmeid on samal viisil korrigeeritud. Edasilükatud maksujääk on määratletud põhivarana. Edasilükatud maksujäägi muutus aruandeaasta jooksul on kasumiaruandesse kantud maksukuludena.

MUUD

Finantsturu riskid

Kontserni tururisk on muuhulgas seostatav ka intressiriskiga ja vahetuskursiriskiga.

Intressirisk

Vt. märkust 9, kus on välja toodud pikaajaliste võlakohustuste tagasimakseplaan. Kontserni maksesummad ja nende intresside arvestamise kuupäevad on toodud järgnevas tabelis:

Aasta	Vahe summa	Keskmine intress	Portfoolio osa	Makstud osa
2000	794,318	6.9 %	31.5 %	31.5 %
2001	50,000	7.7 %	2.0 %	33.5 %
2002	23,873	7.1 %	1.0 %	34.5 %
2003	221,799	6.8 %	8.8 %	43.3 %
2004	317,380	6.4 %	12.6 %	55.9 %
2005	141,633	6.9 %	5.6 %	61.5 %
2006	170,000	6.9 %	6.7 %	68.3 %
2008	800,000	6.5 %	31.7 %	100.0 %
Kokku	2,521,004	6.7 %	100.0 %	100.0 %

Vahetuskursirisk

Firma on teinud suhteliselt suuri investeeringuid väljapoole Norrat, peamiselt kolme Balti riiki, kuid ka Portugali. Kõik need investeeringud on tehtud pikaajalisest perspektiivist lähtudes. Sellise piiritlemata ajahorisondi ning Balti riikide valuuta vähearenenud turuosa tõttu ei ole nende investeeringute puhul rakendatud riskide maandamist. Siiski on investeerimisperioodi jooksul planeeritud vaid väikesed tulud dividendide või intresside näol ning firma vahetuskursirisk on seega otseselt seotud tulevase vahetuskursiga või tulevase müügikuupäevaga.

Edasisi investeeringuid on tulevikus planeeritud rahastada väliste allikate kaudu, rõhku pannakse siis finantseerimistehingu toimumisele välisvaluutas, mis aitab vähendada firma üldist avatust välisvaluuta vahetuskursside muutustele.

Kontserni omakapitali on Linstow välismaiste tütarettevõtete finantseerimisest saadud kasumi arvel suurendatud 11.1 miljoni NOK võrra.

Peamised üksiktehingud

Firma müüs 1. jaanuaril 1999 "Royal Christiania Hotelli". Müügi puhastulu oli ligikaudu 720 miljonit NOK. Märtsis müüdi 245 miljoni NOK eest kinnisvarad aadressil Fyrstikkalleen 1 ja 3. Pärast aasta lõppu müüdi 205 miljoni NOK eest "Hotell Admiral" Bergenis. Kinnisvara aadressil Sandstuveien 70 Oslos, mis osteti kokku 240 miljoni NOK eest, moodustas kontserni suurima investeeringu.

LISAD

Märkus 1 Tulud ja kahjud materiaalse põhivara müügist

Tulud materiaalse põhivara müügist

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1999
Tulud kinnisvara müügist	18,725	41,696	201,241		54,889
Tulud materjalide ja sõidukite müügist	298	65	889		65
Tulud kokku	19,023	41,761	202,130		54,954

Kahjud materiaalse põhivara müügist

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1999
Kahjud kinnisvara müügist	(201)	(41,215)	(201)		(41,215)
Kahjud materjalide ja sõidukite müügist	(60)	(306)	(119)		(306)
Kahjud kokku	(261)	(41,521)	(320)		(41,521)

Materiaalse põhivara alla hindlus

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1999
Aktsiate alla hindamine	(10,514)				
Kinnisvara alla hindamine	(4,791)		(32,805)		
Kokku	(15,305)	0	(32,805)		0

Märkus 2 Personalikulud ja pensionikulud

Pensionikulud

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1999
Aastas arvestatud pensioni hetkeväärtus	1,077	1,906	1,167		1,991
Pensionikohustuste intressikulud	839	1,085	957		1,184
Pensionifondi arvestuslik tulukus	(1,270)	(1,454)	(1,390)		(1,569)
Tehingute alusel makstud pensioni intressikulud	25	28	25		28
Planeeritu summade muutused	(317)	(909)	(176)		(909)
Pensioni puhaskulud	353	656	582		725

Pensionifond/kohustused

Pensionikohustused kokku (kindlustatud skeemi de puhul)	(13,617)	(18,184)	(15,506)		(19,648)
Jooksvalt tehingute alusel makstavad pensionikohustused	(315)	(362)	(315)		(362)
Pensionifond	18,334	22,695	20,046		24,176
Neto-pensionifond	4,401	4,149	4,224		4,166

Toodud arvud põhinevad järgnevatel finantseeldustel: diskontomäär 7%, pensionifondi arvestuslik tulukus 8%, palgatõus 3.3%, pensionitõus 2.5%, 2.5% G (põhisuuruse) tõus ja käibekordaja tõus 2%. Ka ühes tütarettevõtetel on rakendatud pensioniskeemid. Sellekohased kulud on tähtsusetud ning on otse kasumiaruandesse kantud.

Personali arv

Personali keskmine arv Linstow AS'is on 48 ja kontsernis kokku 525, v.a. sidusettevõtted.

Pensionile minevate töötajate kompensatsioon jne.

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS	
		1998	1999
Auditoritasu	410		490
Konsultatsioonitasu auditorile	244		100
Pensionikompensatsioon juhatuse liikmetele	760		932
Tegevdirectori palk	1,430		1,059
Tegevdirectori pension	88		80
Kokku	2,932		2,661

Ei ole kokku lepitud ühtegi tasu töölepingu lõpetamise, optiooni lõppemise vms. korral. Samuti ei ole tegevdirectorile ega juhatuse liikmetele garanteeritud ühtegi laenu ega tagatist. Garanteeritud preemiad ja optioonid on aruandluse lisatud kogukuludena 1627 miljonit NOK, k.a. töötajate panus. Tegevdirectoril on eraldi pensionileping, mille alusel võib ta pärast 62-aastaseks saamist jääda pensionile ja saada pensioni 70% tema palgast pensionilejäämise hetkel.

Märkus 3 Tulemused ja investeeringud sidusettevõtetele – investeeringud grupi ettevõtetele

Sidusettevõtete tulemid on toodud allpool, tabelis sidusettevõtete aktsiad.

Tütarettevõtete aktsiad

Firma	Registreeritud keskus	Aktsiad Linstow AS Omanduses	Nominaalne koguväärtus (1000 NOK)	Linstow AS osalus/häälteõigus %	Bilansväärtus (1000 NOK)
Iram AS	Oslo	349,912,927	349,943	100%	634,633
RI-OS AS (Läti)	Riga	51,858	LVL 2,593	100%	85,426
Admiralcompagniet AS	Oslo	62,900	62,900	100%	85,000
Hotel Lietuva AB (Leedu)	Vilnius	270,613	LTL 18 845	70%	72,138
Ertelokka Utvikling AS	Oslo	500,000	50,000	100%	57,500
Aker Entertainment AS	Oslo	920,000	46,000	100%	37,566
Dunas Holding AS	Oslo	300,000	30,000	100%	39,121
P.S.-Bygget A/S	Oslo	900	9,000	100%	29,512
Trekanten Aker Brygge AS	Oslo	10,000	10,000	100%	21,013
Nydalsporten AS	Oslo	10,000	100	100%	15,030
Krinkelkroken AS	Oslo	12,000	12,000	100%	12,000
Nydalens Compagnie AS	Oslo	5,000	5,000	100%	4,950
Norwegian Sun Invest AS	Oslo	15,600	7,800	100%	3,145
A/S Storetvedt Utbygningsselskap	Oslo	24,990	24,990	100%	2,734
Vaterland Invest AS	Oslo	2,055	206	100%	947
Linstow Drift AS	Oslo	200	200	100%	200
Bryggeforvaltning AS	Oslo	200	200	100%	150
Bergen Eiendom AS	Oslo	100	100	100%	100
Fornepuorten AS	Oslo	100	100	100%	100
Glassgården AS	Oslo	1,000	100	100%	100
Sandstuveien 70 Invest I AS	Oslo	100	100	100%	100
Sandstuveien 70 Invest II AS	Oslo	100	100	100%	100
Dronningensgate 15 AS	Oslo	1,000	100	100%	100
Kirkegaten 20 AS	Oslo	1,000	100	100%	100
Tollbugaten 17 AS	Oslo	1,000	100	100%	100
Norefjell Ski og Fritidssenter AS	Oslo	40	2,000	100%	0
Kokku					1,101,865

RI-OS AS'i otseses omanduses on 76.07% Hotel Latvija AS'ist Riias, Lätis. Dunas Holding AS'i otseses ja kauses omanduses on mitmed tütarettevõtteid, peamiselt Portugalis.

Tütarettevõtete aktsiad

Firma	Registreeritud keskus	Aktsiad Linstow AS omanduses 31.12.1999	Linstow AS väärtus bilansis 31.12.1999	Linstow kontserni osalus 31.12.1999
Mediahuset - Nydalens Compagnie - ANS	Oslo	95.0%		100%
P-Hus Chr. Kroghsgate ANS	Oslo	99.0%		100%
Oce-Lagerbygg - Nydalens Compagnie - ANS	Oslo	60.0%	(877)	60%
ANS Finok	Oslo	50.0%	8,263	100%
Aker Brygge ANS	Oslo	99.0%		100%
KS Mölbergaten 4	Oslo	90.0%	45	100%
KS Breiviken 1	Oslo	99.0%	50	100%
KS Krinkelkroken	Oslo	99.0%	50	100%
KS Lofthus	Oslo	99.0%	50	100%
Munchsgate 7 ANS	Oslo	99.0%	50	100%
KS Ertelokka	Oslo	99.0%	30	100%
KS Tangen Næringscenter	Oslo	99.0%		100%
Terminalbygget ANS	Oslo	99.5%		100%
Verkstedhallene ANS	Oslo	99.5%		100%
Bryggehandel Invest I ANS	Oslo	99.5%		100%
Bryggehandel Invest II ANS	Oslo	99.5%		100%
Bryggehandel Invest III ANS	Oslo	99.5%		100%
Kokku			7,660	

Sidusettevõtete aktsiad

Firma	Registreeritud keskus	Aktsiad Linstow AS omanduses	Linstow AS osalus/häälteõigus %	Linstow AS väärtus bilansis (1000 NOK)	Linstow GRUPP väärtus bilansis (1000 NOK)	Linstow GRUPP kasum (kahjum) (1000 NOK)
Linstow Vamer AS	Oslo	625,000	50.0 %	125,961	131,651	(3,736)
WTCT Hotelli AS	Tallinn	7,500	50.0 %	23,419	23,376	(778)
Herbern AS	Oslo	67	33.3 %	1	109	(19)
Kokku				149,381	155,136	(4,533)
Muud						282

Märkus 4 Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara - Linstow AS

(1000 NOK)	Seadmed, materjalid		Maatükid	Ehituses olevad kinnisvaratükid	KOKKU
	ja sõidukid	Kinnisvara			
Soetusmaksumus seisuga 1. jaan	25,979	2,658,467	280,696	90,005	3,055,147
Ülekanded ehitustele/ehitustele		88,006		(88,006)	0
Lisad	6,535	408,117	60,890	241,886	717,428
Ülejäägid	(7,141)	(288,054)	(69,415)	(12,908)	(377,518)
Soetusmaksumus seisuga 31. dets	23,373	2,866,536	272,171	230,977	3,395,057
Kogunenud amortisatsioon ja alla hindlused seisuga 1. Jaan	(16,744)	(305,481)	(7,500)	(19,994)	(349,719)
Tava-amortisatsioon aruandeaasta kohta	(3,917)	(68,018)			(71,935)
Allahindlused aruandeaastal		(4,791)			(4,791)
Amortisatsioon ja alla vähemine ülejääkide tõttu	5,754	56,904	7,500		70,158
Kogunenud amortisatsioon ja alla hindlused seisuga 31. Dets	(14,907)	(321,386)	0	(19,994)	(356,287)
RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUS SEISUGA 31. DETS	10,466	2,545,150	272,171	210,983	3,038,770
K.a. 1999. aasta bilanssi kantud tootmisintressid					8,648
Amortisatsioonimäärad	20-30%	2-5%	0%	0%	

Allahindlused on seotud juba 2000. aasta aruandluse kantud müügilepingutega.

Materiaalne põhivara - Linstow Grupp

(1000 NOK)	Seadmed, materjalid		Maatükid	Ehituses olevad kinnisvaratükid	KOKKU
	ja sõidukid	Kinnisvara			
Soetusmaksumus seisuga 1. jaan	125,780	4,115,179	461,524	189,963	4,892,446
Ülekanded ehitustele/ehitustele		93,142		(93,142)	0
Vahetuskursi korrigeerimised	205	8,984	(5,730)	64	3,523
Lisad	17,818	234,664	91,296	507,554	851,332
Ülejäägid	(24,109)	(1,002,692)	(118,927)	(60,995)	(1,206,723)
Soetusmaksumus seisuga 31. dets	119,694	3,449,277	428,164	543,444	4,540,579
Kogunenud amortisatsioon seisuga 1. jaan	(34,443)	(474,296)	(18,566)	(19,994)	(547,299)
Tava-amortisatsioon aruandeaasta kohta	(16,742)	(83,687)			(100,429)
Diskonteerimine aruandeaasta kohta	(25,279)	(7,526)			(32,805)
Vahetuskursi korrigeerimised		(1,780)			(1,780)
Amortisatsioon	11,564	164,341			175,905
Kogunenud amortisatsioon seisuga 31. dets	(64,900)	(402,948)	(18,566)	(19,994)	(506,408)
RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUS SEISUGA 31. DETS	54,794	3,046,329	409,598	523,450	4,034,171
K.a. 1999. aasta bilanssi kantud tootmisintressid					31,451
Amortisatsioonimäärad	20-30%	2-5%	0%	0%	

Amortisatsioon on seotud juba 2000. aasta aruandluse kantud müügilepingutega ja muu kinnisvara arvestusliku hetkeväärtusega.

Märkus 5 Finantskirjed

(1000 NOK)	LINSTOW AS			LINSTOW GRUPP
	1999	1998	1999	
Allahindlus	2,268		2,268	
Preemiad	(633)	(2,178)	(633)	(2,178)
Kokku	1,635	(2,178)	1,635	(2,178)

Laenupreemiad ja allahindlused on tekkinud seoses laenu tagasimaksmisega. Emaettevõtte on saanud tütarettevõtelt intressitulu kokku 1999. aastal 18.1 miljonit NOK ja 1998. aastal 19.9 miljonit NOK. Tütarettevõtted on emaettevõtet debiteerinud finantskuludega kokku 1999. aastal 34.7 miljonit NOK ja 1998. aastal 0 NOK.

Märkus 6 Maksukulud

Allpool on ära toodud erinevuse määratlus aruandlusesse kantud maksueelse kasumi ja aruandlusaasta maksubaasi vahel emattevõttes:

(1000 NOK)	LINSTOW AS	
	1999	1998
Maksueelne kasum	79,369	49,788
+/- Jäävad erinevused	(5)	184
+ kontsernipanuse maksuefekt/bilanssi kantud kontsernipanus	2,157	
+ Kontserniiseste ülekannete ajutiste erinevuste maksuefekt	38,335	
+/- Ajutiste erinevuste kogumuutus	(146,067)	(113,824)
Aruandlusaasta maksubaas	(26,211)	(63,852)

Maksud aruandlusaasta jooksul koosnevad:

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1998
Arvestatud maksud			(112)		
Muutused aruandlusaasta edasilükkunud maksudes/kasumilt	(22,223)	(13,993)	(57,239)		(21,042)
arvestatud maksudes					
Maksud kokku	(22,223)	(13,993)	(57,351)		(21,042)

28% kasumist võrduvad maksud on hõlmatud kontserni 1998. aasta võrdlusandmetesse.

Edasilükkunud maksude arvutamine:

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1998
Kasutatud keskmine maksumäär	29,7%	28,0%	28,9%		28,0%
Maksusoodustuse arvutamise baas seisuga 31. detsember	(474,070)	(599,472)	(106,174)		(316,142)
Edasilükkunud maksusoodustus	140,784	167,852	30,655		88,520

Pluss arvestuslikud aruandlusaasta jooksul soetuste tõttu edasilükkunud maksud

Edasilükkunud maksud

Allpool on toodud edasilükatud ajutiste erinevuste ja kahjumi määratlus, nagu ka edasilükkunud maksude/edasilükkunud maksusoodustuse arvutused aruandlusaasta lõpul.

(1000 NOK)	1999	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1998	1999	1998	1998
Käbevara	(901)	(1,161)	(1,546)		(1,605)
Aktsiad	(6,421)	9,588	0		0
Osakud	(23,948)	(45,970)	(31,719)		(49,926)
Debitoomine võlgnevus	(1,797)	(1,916)	(4,302)		(252)
Materiaalne põhivara	(4,323)	(118,758)	157,308		216,302
Kasumiaruanne	(112,995)	(131,451)	113,085		(132,955)
Erinevused	(449)	(6,957)	164		(6,384)
Pension	4,401	4,149	4,562		4,339
Muud ajutised kirjed	(467)	(492)	(928)		(1,298)
Ajutised erinevused enne kahjumi edasikandmist	(146,901)	(292,968)	236,625		28,220
Edasikantud kahjum	(332,715)	(306,504)	(342,799)		(344,362)
Ajutiste erinevuste koguväärtus	(479,616)	(599,472)	(106,174)		(316,142)

Ajutiste erinevuste koguväärtus pärast kontsernipanuse otsesest sissekandmist (474,070)

Vaidluse tõttu on emattevõtte maksupõhjustel suurendanud edasikantavat kahjumit seisuga 31. detsember 1998 2,9 miljoni NOK võrra. See summa on hõlmatud ülaltoodud 1998. aasta arvandmetes.

Edasikantud kahjumi määratlus

(Kontserni andmeid ei ole lisatud, kuna need peegelduvad põhiosas emattevõtte arvandmetes ja hõlmavad ka välismaid, kus on Norrast erinevad tähtajad).

Tähtaeg	1999	LINSTOW AS	
		1998	1998
2001	66,481	66,481	
2002	3,092	3,092	
2004	80,537	80,537	
2005	52,913	52,913	
2006	39,628	39,628	
2008	63,853	63,853	
2009	26,211		
Kokku	332,715	306,504	

Märkus 7 Omakapitali muutus

Omakapitali muutus - Linstow AS

(1000 NOK)	Makstud omakapital				Teenitud omakapital	Kogu omakapital
	Aktiivkapital	Jagamatu reserv	Preemiafond	Jaotatav reserv	Muu omakapital	
Bilans seisuga 1. jaan (*)	449,923	0	201,043	0	1,108,356	1,759,322
Aruan deasta kasum					57,146	57,146
Bilans seisuga 31. det	449,923	0	201,043	0	1,165,502	1,816,468
<i>(*) Bilans seisuga 1. jaan. koosneb:</i>						
Bilans seisuga 1. jaan. - Linstow AS	449,923	880,080		261,467		1,591,470
Uute nimetuste alla ümber grupeeritud		(880,080)	201,043	(261,467)	94,050	0
Edasilükkunud maksude muutused					167,852	167,852
Muu						0
KOKKU	449,923	0	201,043	0	1,108,356	1,759,322

Omakapitali muutused - Linstow Grupp

(1000 NOK)	Aktiivkapital	Muu	Vähemosalus	Kogu
		omakapital		omakapital
Bilans seisuga 1. jaan (*)	449,923	1,280,170	39,757	1,769,850
Lisatud seoses tütar- või konsolideerimisega				0
Otse sissikantud vahetuskursi erinevused		11,119	2,455	13,574
Makstud seoses vähemusalusega			(320)	(320)
Aruan deasta kasum		149,781	(1,342)	148,439
Bilans seisuga 31. det	449,923	1,441,070	40,551	1,931,544
<i>(*) Bilans seisuga 1. jaan. koosneb:</i>				
Bilans seisuga 1. jaan. - Linstow AS	449,923	1,191,823		1,641,746
Vähemosalus			35,453	35,453
Korjendatud vähemosalus			4,304	4,304
Edenevate vigade korrigeerimine tütar- või konsolideerimisega		(173)		(173)
Edasilükkunud maksude muutus		88,520		88,520
KOKKU	449,923	1,280,170	39,757	1,769,850

Vähemosaluse korrigeerimine puudutab firma RI-OS AS (Läti) poolset Hotel Latvija AS'i soetamist 1998. aastal. See korrigeerimine ei ole mingil määral mõjutanud 1998. aasta tulemusi.

Märkus 8 Muud debitoorsed võlad

Lühiajalised debitoorsed võlad

(1000 NOK)	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
	1999	1998	1999	1998
Klientide võlad	3,500	9,258	17,023	22,426
Tagatiseta võlakirjad	355	400	355	400
Kontsernipanus	45,447	6,927		
Akumulatsioon	3,549	1,473	8,966	9,924
Muud debitoorsed võlgnevused	164,783	257,000	237,646	275,829
Kokku	217,634	275,057	263,990	308,580

Klientide võlgnevused on sisse kantud nende nominaalväärtuses miinus arvestuslikud kahjud. Muud debitoorsed võlad seisuga 31. detsember 1999 kujutavad endast peamiselt müügikrediiti müüdü kinnisvarade puhul.

Pikaajalised debitoorsed võlad

(1000 NOK)	Märkused	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
		1999	1998	1999	1998
Pensionifondi netoväärtus	2	4,401	4,149	4,224	4,166
Ettemaksed Balti regioonis			199,964		199,964
Muud debitoorsed võlgnevused		31,489	14,434	31,827	15,184
Kokku		35,890	218,547	36,051	219,314

Märkus 9 Garanteeritud tagatised

Enamus aastalõpu seisuga tagatud võlgadest on tekitanud Linstow AS. Kontserni tütarettevõtted (täielikus omanduses) on määranud oma kinnisvarad jms. selle laenu tagamiseks. 2,521 miljonit NOK kontserni raamatupidamises kajastatud kohustustest on garanteeritud võlad, mis koosnevad 2,141 miljonit NOK väärtuses tavalistest tagatisega laenudest ja 380 miljonit NOK väärtuses tagasiostuõigustest. Nende kohustuste tagamiseks määratud kinnisvarade raamatupidamisväärtused on järgmised:

(1000 NOK)	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
	1999	1998	1999	1998
Tagatisega kohustused	2,511,004	2,885,157	2,521,004	2,909,157
Kohustuste tagatiseks määratud varade raamatupidamisväärtused:				
Üldine/piiratud partnerosalus	8,438	14,525		
Ehituses olev kinnisvara	2,850,955	2,354,854	3,444,470	3,907,834
Materjalid			19,049	30,243
Kokku	2,859,393	2,369,379	3,463,519	3,938,077

Tagasiostuõigused

Linstow tagasiostuõiguste koguväärtus ulatub seisuga 31. detsember 1999 380 miljonit NOK-ni. Seisuga 31. detsember 1999 on firmal on 303.4 miljonit NOK kasutamata tagasiostuõigustes ja investeeringukasumites.

Tagatud võlgade ja tagasiostuõiguste tagasimakseplaan

Pikaajalised võlad, mille tähtaeg langeb:	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
	1999	1998	1999	1998
1 aasta jooksul	331,781	179,781	331,781	179,781
2 aasta jooksul	51,781	62,781	51,781	62,781
3 aasta jooksul	51,781	177,781	51,781	177,781
4 aasta jooksul	151,781	62,781	151,781	62,781
5 aasta jooksul	51,781	62,781	51,781	62,781
6 või enam aasta jooksul	1,872,099	2,339,252	1,882,099	2,363,252
KOKKU	2,511,004	2,885,157	2,521,004	2,909,157

Märkus 10 Lühiajalised intressideta kohustused

(1000 NOK)	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
	1999	1998	1999	1998
Võlad hankijatele	10,010	27,006	19,834	49,212
Kogunenud intressid	60,104	49,562	60,252	50,990
Dividendid		44,992		44,992
Rentnike ja klientide ettemaksud	49,684	13,615	213,211	16,662
Avalikud maksud, pühadetasud jne.	(3,861)	4,102	(1,700)	7,336
Bilanskirjed/muud	9,529	5,716	21,351	41,990
Kokku	125,466	144,993	312,948	211,182

Klientide ettemaksetest on emaettevõttes 31.3 miljonit NOK ja kontsernis kokku 194 miljonit NOK seostatavad projektide lahendamata müügituludega.

Märkus 11 Garantiikohustused ja muud kohustused

Garantiikohustused hõlmavad väliskreditoridele ja teistele antud garantiisid. Üldised partnerlusvõlad kujutavad endast välisosalejate võlaosa üldises partnerluses.

(1000 NOK)	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
	1999	1998	1999	1998
Garantiikohustused	102,844	75,733	102,844	79,945
Muud kohustused			206,611	197,000
Üldised partnerlusvõlad	4,260	4,020		
Kokku	107,104	79,753	309,455	276,945

Osa Aker Entertainment AS'i (IMAX'i) majanduslepingutest on kantud otse Linstow AS'i aruandlusse. Majanduslepingud, mille kestuseks on 20 aastat, hõlmavad kasutustasusid ja hooldust. Neid väärtusi on keeruline hinnata ja neid ei ole ülaltoodud suurustesse hõlmatud.

Garantiikohustused kujutavad endast peamiselt seoses chitus-alltoövõtjatele chituslepingute täitmisega antud garantiisid. Need garantiid on edasikindlustatud.

RI-OS AS on seoses Hotel Latvija AS'i omandamisega andnud täieliku garantii hotelli üldisele täiustamisele, ühtekokku 206.6 miljonit NOK ulatuses (vahetuskurss seisuga 31. detsember 1999). See mõjur on hõlmatud ülalpool, kirjes "muud kohustused".

Märkus 12 Aktsionärid

Aktsionäride nimekiri seisuga 31. detsember 1999

	Aktsiate arv	Nominaalväärtus	Osalus
Mollegården AS (Anders Wilhelmsen Group)	44,992,256	10	100.0%

Alates 31. detsembrist 1999 on Mollegården AS oma aktsiad üle kandnud oma kaudes omanduses olevasse tütarettevõttesse "Linstow Norge AS". Linstow AS on Linstow Norge AS'iga ühendatud, mis on aruandluses kajastatud alates 1. jaanuarist 2000. See ühendamine jõustus seaduslikult selle aasta 1. mail. Firma igal aktsial on üks hää.

Kaalutud aktsiate arv aruandeperioodi jooksul

	1999	1998
Kaalutud aktsiate arv aruandeperioodi jooksul on olnud	44,992,256	44,992,256
Aktsiate arv aruandeaasta lõpul	44,992,256	44,992,256

Aktsia tulusus

	LINSTOW AS		LINSTOW GRUPP	
	1999	1998	1999	1998
Aktsia aastane tulusus	1.3	0.8	3.3	1.2
Aktsia aastane tulusus enne maksustamist, müügitulusid ja amortisatsiooni	3.3	2.6	3.1	3.8

TEGEVUSREGIOONID

Linstow kasumiaruande ja bilansi võib laias laastus jagada järgnevateks osadeks:

MAJANDUSTULUD (1000 NOK)	Märkused	Norra		Välismaa		Muu majandustegevus		Jaoamata summad ja mahaarvamised		Konsemi kogutulem	
		Kinnisvara haldus ja arendus	31.12.99	1998	Haldus ja arendus	31.12.99	1998	31.12.99	1998	31.12.99	1998
Kinnisvara renditulud		32 606,7	412,626						-3,844	326,067	408,782
Materiaalse põhivara müügitulud		196,770	55,230	4,784	1,596	576				202,130	56,826
Tulud ühendettevõtetest ja filiaalidest				282			60				60
Muud majandustulud		998	1,128	54,141	82,79	51,422	49,793		-2,13	106,561	58,987
Majandustulud kokku		523,835	468,983	59,207	9,875	51,998	49,883		-4,057	635,040	524,654
MAJANDUSKULUD											
Palgad, juhtimiskulud jne.	1	-41,292	-47,377	-55,582	-11,247	-45,938	-51,945		3,307	-142,812	-107,262
Kinnisvara halduskulud /ebatõenäolised võlad		-35,991	-37,160	-1,110		-215			750	-37,316	-36,410
Materiaalse põhivara müügiühendamise / amortisatsioon		-263	-41,521			-59				-322	-41,521
Defitsiit ja kahumid ühendettevõtetest ja filiaalidest				-4,513	-4,51	-18				-4,531	-4,51
Tava-amortisatsioon		-91,309	-98,409	-3,609		-38,225	-10,420			-133,233	-108,829
Majanduskulud kokku		-168,945	-224,467	-64,814	-11,698	-84,455	-62,365		4,057	-318,214	-294,473
Majanduskasum		354,890	244,516	-5,607	-1,823	-32,457	-12,512			316,826	230,181
Finantssvarade netoväärtus				11,305					-122,161	-155,030	-155,030
xx											
Maksud									-57,531	-21,042	-57,531
Vähemussalus									1,342	-769	1,342
Netokasum		354,890	244,516	5,698	-1,823	-32,457	-12,512		-178,350	-176,841	149,781

BILANS	Märkused	Norra		Välismaa		Muu majandustegevus		Jaoamata summad ja mahaarvamised		Konsemi kogutulem	
		Kinnisvara haldus ja arendus	31.12.99	1998	Haldus ja arendus	31.12.99	1998	31.12.99	1998	31.12.99	1998
AKTIIVA (VARAD) (1000 NOK)											
Kinnisvara		3,025,732	3,712,697	2,98,926	237,877	131,269	132,935			3,455,927	4,083,509
Pooleloleavad ehitused		512,218	168,706	11,232	1,263					523,450	169,969
Saalmed, kinnisvarate objektid, sõidukid		2,95,515	38,813	2,027	4,469	2,3252	48,056			54,794	91,338
Osalus filiaalides											
Muud pikaajalised osakud				5,566					636		6,202
Kontserneettevõtete ja ühendettevõtete saamata võlad				111,580	199,964	208			560	112,348	199,964
Osalus ühendettevõtetes ja filiaalides				155,027	16,348	109	12,8			155,136	16,476
Muud pikaajalised saamata võlad									66,708	107,870	66,708
Materiaalne põhivara kokku		3,567,465	3,920,216	584,358	459,921	154,838	181,119		67,904	107,870	4,374,565
Käibevara kokku									394,728	343,042	394,728
Aktiiva kokku		3,567,465	3,920,216	584,358	459,921	154,838	181,119		462,632	450,912	4,769,293
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)											
Vähemussalus									40,551	39,757	40,551
Omakapital									1,890,992	1,730,094	1,890,992
Pikaajalised võlakohustused									2,524,802	3,031,135	2,524,802
Lühiajalised võlakohustused									312,948	211,182	312,948
Passiva (kohused ja omakapital) kokku									4,769,293	5,012,168	4,769,293
Rahavoog majandustegevusest	2	249,782	329,217	4,523	-3,419	5,251	-2,092			259,556	323,706
Jooksev materiaalne põhivara		3,567,465	3,920,216	584,358	459,921	154,897	181,119			4,374,565	4,669,126
Kogutulukus	3	7.0 %	8.4 %	0.8 %	-0.7 %	3.4 %	-1.2 %			5.9 %	6.9 %

1) Linstow ASI oma juhtimine, k.a. väiksemad tütarettevõtted on hõlmatud lühitriis "Norra, Kinnisvara haldus ja arendus"

2) Rahavoog majandustegevusest on defineeritud järgnevalt: majanduskasum + amortisatsioon +/- tulud jne. + sidusettevõtete intressid

3) Kogutulukus on defineeritud järgnevalt: rahavoog majandustegevusest jagatud materiaalse põhivara aruandeperioodi lõpul.