

31.10.2005

20
...Anne MAZURENKO

DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ

2004.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

Ärinimi: Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ
Äriregistrikood: 10843277
Juriidiline aadress: Rataskaevu 6-8
10123 Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: 66 00 700
Fax: 66 16 176
E-mail: info@uniquestay.com
WWW: www.uniquestay.com

Majandusaasta algus: 01.01.2004
Majandusaasta lõpp: 31.12.2004
Tegevjuht: David Heir
Audiitor: Accounting Audiitorbüroo OÜ
Peep Parmakson

Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:

Audiitori järeldusotsus
Kasum jaotamise ettepanek
Osanike nimekiri

Majandusaasta aruande koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.



31-10-2005

Sisukord

TEGEVUSARUNNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	8
LISA 1 RAHA JA PANGAKONTOD	11
LISA 2 NÕUDED OSTJATE VASTU	11
LISA 3 MAKSUD	11
LISA 4 ETTEMAKSED	12
LISA 5 VARUD	12
LISA 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD	12
LISA 7 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	12
LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA	13
LISA 9 IMMATERIAALNE PÕHIVARA	13
LISA 10 VÕLAKOHUSTUSED.....	14
LISA 11 VIITVÕLAD	14
LISA 12 OMAKAPITAL	15
LISA 13 MÜÜGITULU	15
LISA 14 MUUD ÄRITULUD.....	15
LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	15
LISA 16 TÛTARETTEVÕTTED	16
LISA 17 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARAD	16
Juhatuse allkirjad 2004. majandusaasta aruandele.....	18



31-10-2005

TEGEVUSARUNNE

Sissejuhatus

2004. aastal täitis ettevõtte oma põhieesmärgi – tutvustas Uniquestay kaubamärki ning viis esmane info olulistele turgudele, samas kasvatades käibe mahtu. Olulist rõhku pandi kohalikule-, regionaalsele- ja strateegiliselt olulistele rahvusvahelistele turgudele, nagu Inglismaa, Holland, Venemaa, Saksamaa, Iirimaa ja Skandinaaviamaad. Lisaks astuti samme turuosa suurendamiseks majutus- ja toitlustustusega seotud teenuste valdkonnas.

Uniquestay hotellide konseptsioon on modernsus, hi-tech, hea asukoht, värskus, säravus, puhtus ja turvalisus, konkreetsus, rahvusvahelisus, lihtsad ja kiired broneeringud.

Tänapäevaks on Tallinnas 2 Uniquestay kaubamärki kandvat hotelli 75 toaga, kus muuhulgas on ka 11 unikaalset ZEN tuba, neli loomuliku päevavalgusega multifunktsionaalset konverentsisaali kokku kuni 150 inimesele, U-Cafe ja hotelli sisehoovis asuv Kaval-Antsu talu.

Divine Kinnisvara Konsultatsioonide nimel on registreeritud kaubamärgid Uniquestay ja Zen nii Eestis, Lätis kui ka Leedus.

Äritegevuse elavnemisele aitas vaieldamatult kaasa ka Euroopa Liiduga liitumine 1. mail 2004.

Tulud, kuld ja kasum

2004. aastal moodustas grupi müügitulu 16,5 mln krooni, mis 2003 aastal oli 2,8 mln krooni.

2004. aasta grupi puhaskasum oli 5,1 mln, mis 2003 aastal oli – 1,3 mln krooni.

Müügitulu kasvu põhjus oli 2004 aasta aprillis avatud uus 58 toaga hotell Tallinnas aadressiga Paldiski mnt. 1, kasum suurenes peamiselt grupi bilansis olevate finantsinvesteeringute ümberhindlusest.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 6,3 mln krooni. Suuremateks investeeringuteks olid hotelli ja restorani lisavarustuse, inventari ja tööriistade ning masinate ja seadmete ost.

2005 aasta aprillis avati uus majaosa 3 konverentsiruumi ja 2 korteritüüpi toaga mis kasvatab 2005 aasta käivet veelgi. 2005 aastal on plaanitud investeerida põhivarasse ligikaudu 5 mln krooni.

2004 aasta jooksul lõpetati ehitustööd ning kinnisvarainvesteeringud suurenesid 42 mln krooni võrra (sh kasum kinnisvara investeeringute ümberhindlusest 5,9 mln).

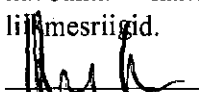
Personal

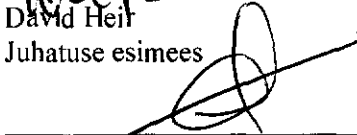
Grupi keskmine töötajate arv majandusaastal oli 44 töötajat. Kogu personali kulu oli 2004 aastal 5,5 mln krooni.

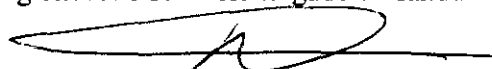
Ettevõtte juhatuse liikmed töötasid ega muid hüvesid ei saanud.

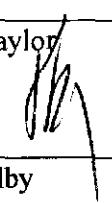
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Grupi põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on tugevdada korporatiivkliendi baasi ja arendada välja konverentsikliendi baas. Ettevõtte plaanide kohaselt suurendatakse 2005. aastal teenuste müüki ja plaanitud käibeks on 25 mln krooni. Eeldatavasti suurendab Eesti kuulumine Euroopa Liitu koostööpartnerite usaldust Uniquestay kaubamärki kandvate hotellide suhtes veelgi ning ettevõtte senistele turgudele lisanduvad ka teised Euroopa Liidu liikmesriigid.


David Heit
Juhatuse esimees


Michael Edward Pilkington
Juhatuse liige


Paul Raymond Taylor
Juhatuse liige


Hans Henrik Kjolby
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

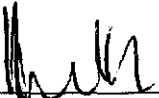
31-10-2005

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

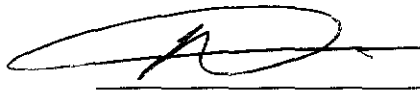
Juhatus kinnitab lehekülgedel 3 kuni 18 toodud OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2004. a konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid on jätkuvalt tegutsev.



David Heir
Juhatusesimees



Paul Raymond Taylor
Juhatuseliige



Michael Edward Pilkington
Juhatuseliige



Hans Henrik Kjolby
Juhatuseliige

31. mai 2005

31.10.2005

Bilanss
(kroonides)

	emaettevõte 31.12.2004	grupp 31.12.2004	emaettevõte 31.12.2003	grupp 31.12.2003	Lisa nr
VARAD					
Käibevara					
Raha ja pangakontod	319 584	810 754	1 248 022	1 496 674	
Nõuded ostjate vastu		515 328		243 666	
Mitmesugused nõuded	62 040	196 612	479 133	55 521	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	47 282	389 690	2 076 639	2 094 501	
Varud		137 354			
Käibevara kokku	428 906	2 049 738	3 803 794	3 890 362	
Põhivara					
Kinnisvara investeeringud	52 100 000	52 100 000	10 100 000	10 100 000	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	848 390				
Materiaalne põhivara					
Muu inventar	4 168 511	6 588 012	1 555 019	1 555 019	
Lõpetamata ehitus			28 357 247	28 357 247	
Akumuleeritud põhivara kulum			-232 058	-232 058	
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	2 314 453	2 314 453	2 662 521	2 662 521	
Materiaalne põhivara kokku	6 482 964	8 902 465	32 342 729	32 342 729	
Immateriaalne põhivara kokku	493 946	493 946	99 577	99 577	
Põhivara kokku	59 925 300	61 496 411	42 542 306	42 542 306	
VARAD KOKKU	60 354 206	63 546 149	46 346 100	46 432 668	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL					
Lühiajalised kohustused					
Võlakohustused	1 680 628	2 395 749	1 659 106	1 946 005	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		159 757			
Võlad tarnijatele	460 212	1 316 296	4 243 334	4 470 661	
Maksuvõlad	24 697	406 896		82 833	
Viitvõlad	480 218	1 018 302	4 814	132 659	
Lühiajalised kohustused kokku	2 645 755	5 837 000	5 907 254	6 632 158	
Pikaajalised kohustused	52 965 792	52 965 792	40 196 228	40 196 228	
KOHUSTUSED KOKKU	55 611 547	58 802 792	46 103 482	46 828 386	
Omakapital					
Osakapital	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-757 381	-1 395 717	-170 206	-170 206	
Aruandeaasta kasum(kahjum)	4 500 040	5 139 074	-587 176	-1 225 512	
OMAKAPITAL KOKKU	4 742 659	4 743 357	242 618	-395 718	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	60 354 206	63 546 149	46 346 100	46 432 668	

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.10.2005
Alkiri/Signature
Accounting Auditibüroo OÜ

(kroonides)

W. H. R.

11-10-2005

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	emaettevõtte 2004.a.	grupp 2004.a.	emaettevõtte 2003.a.	grupp 2003.a.	Lisa nr
Rahavood äritegevusest					
Ärikasum	6 192 893	6 737 835	-19 272	-696 394	
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 056 004	1 314 793	232 058	232 058	8
Äritegevusega seotud nõuete muutus	717 877	1 292 058	-476 033	-2 194 782	
Varude muutus		-137 354			
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-699 969	-2 669 848	280 345	3 106 339	
Makstud intressid	-1 581 190	-1 599 670	-527 904	-529 118	
Kokku rahavood äritegevusest	5 685 615	4 937 814	-510 806	-81 897	
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-17 938 675	-19 383 254	-33 803 651	-33 571 593	8,9
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse	-960 000	0	-40 000	-40 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 898 675	-19 383 254	-33 843 651	-33 611 593	
Rahavood finantseerimistegevusest					
Saadud laenud	15 611 237	17 085 174	35 291 997	33 919 682	12
Laenude tagasimaksed	-3 326 563	-3 326 563	0	0	
Osade emitteerimine				960 000	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 284 674	13 758 611	35 291 997	34 879 682	
Rahavood kokku	-928 386	-686 829	937 540	1 186 192	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 248 022	1 496 674	310 482	310 482	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-928 386	-686 829	937 540	1 186 192	
Valuutakursside muutuste mõju	-52	909	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	319 584	810 754	1 248 022	1 496 674	1

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital	Eelmiste per. kahjum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Osakapital	1 000 000			1 000 000
2003 Aruandeaasta kahjum		-170 206	-1 225 512	-1 395 718
Seisuga 31.12.2003	1 000 000	-170 206	-1 225 512	-395 718
2004 Aruandeaasta kahjum		-1 395 718	5 139 074	3 743 357
Seisuga 31.12.2004	1 000 000	-1 395 718	5 139 074	4 743 357

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.10.2005
Alkiri/Signature
Accounting Audiitorbüroo OÜ

11-10-2005

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid 2004. aasta konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

2004. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Easy Stay Hospitality Group finantsnäitajad.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud muudes tegevuskulus. Ostjate laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb soetuskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.10.2005
Allkiri/Signature
Accounting Auditibüroo OÜ



11-10 2005

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Erandina on ettevõtte võtnud kogumina arvele hotelli-, tootlustusega- jm. lisategevusega (lauanõud ja kõõgi inventar, tubade lisavarustus, linad ja tekstiili tooted, vormiriided ning konverentsi ning sauna püsiv lisavarustus) seotud varad, millede kogumi maksumus ületab 3 000 krooni ning millede kasutusiga ületab ühte aastat.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Inventar, tööriistad jms.	3 - 5 aastat
Väikevahendite kogumid	2-3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

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

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud

põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intrassitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

11-10-2005

LISA 1 RAHA JA PANGAKONTOD

	emaettevõtte 31.12.2004	grupp 31.12.2004	emaettevõtte 31.12.2003	grupp 31.12.2003
Sularaha kassas	314 936	804 276	330 876	510 367
Pangakontod	4 648	6 478		69 161
Rahaturufondi osakud			917 145	917 145
Kokku	319 584	810 754	1 248 022	1 496 674

LISA 2 NÕUDED OSTJATE VASTU

	grupp 31.12.2004	grupp 31.12.2003
Ostjatelt laekumata arved	565 919	275 516
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-50 591	-31 850
Nõuded ostjate vastu kokku	515 328	243 666

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindluses:

	31.12.2004	31.12.2003
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	31 850	0
Aruandeaastal laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõudeid	-11 122	0
Aruandeaastal ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	29 863	31 850
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks kokku	50 591	31 850

LISA 3 MAKSUD

Maksuliik	emaettevõtte 31.12.2004	grupp 31.12.2004	emaettevõtte 31.12.2003	grupp 31.12.2003	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg	Võlg
Ettevõtte tulumaks		10 884	28	12 896	
Käibemaks	47 282		301 887		467
Üksikisiku tulumaks				133 993	29 110
Sotsiaalmaks		13 813		240 783	49 876
Töötuskindlustus				10 147	2 258
Kohustuslik kogumispensionimakse				9 077	1 122
Kokku	47 282	24 697	301 915	406 896	82 833

Maksukohustuse saldodes seisuga 31.12.2004 näidatakse järgmisi maksuintressi kohustusi:

töötuskindlustusmaksade intress 9 krooni; sotsiaalmaksu intress 794 krooni; kohustuslik kogumispensionimakse intress 15 krooni.

Maksunõude saldodes seisuga 31.12.2004 näidatakse järgmisi maksuintressi nõudeid:

sotsiaalmaksu intress 81 krooni; ettevõtte tulumaksu intress 28 krooni.



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 23.10.2005
Allkiri/Signature
Accounting Auditibüroo OÜ

31.12.2005

LISA 4 ETTEMAKSED

	grupp 31.12.2004	grupp 31.12.2003
Tulevaste perioodide kulu	87 775	5 604
Kokku	87 775	5 604

LISA 5 VARUD

Varude grupp	31.12.2004
Tooraine ja materjal	47 157
Müügiks ostetud kaubad	90 197
Varud kokku	137 354

Varud on kajastatud grupi bilansis, emattevõttel varusid ei ole.

LISA 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD

31.12.2002	Kinnisvara investeeringud	KOKKU
Soetumusmaksumus	4 554 860	4 554 860
parendused	4 685 382	4 685 382
Kasum ümberhindlusest	859 758	859 758
Jääkmaksumus 31.12.2003	10 100 000	10 100 000
Soetamine	36 037 550	36 037 550
Kasum ümberhindlusest	5 962 450	5 962 450
	42 000 000	42 000 000
Jääkmaksumus 31.12.2004	52 100 000	52 100 000

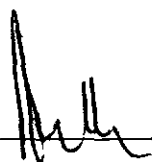
2004 teenisid kinnisvarainvesteeringud renditulu 2 543 000 krooni mille näol on tegemist grupisisesest tuluga.

LISA 7 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	31.12.2004
Tütarettevõtte osad	848 390
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	848 390

Pikaajalistes finantsinvesteeringutes on 100 % osalus tütarettevõttes kapitaliosaluse meetodil emattevõtte bilansis.

Juhatuses liige:



Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 31.12.2005
Allkiri/Signature
Accounting Audiitorbüroo OÜ

LISA 8 MATERIAALNE PÕHIVARA

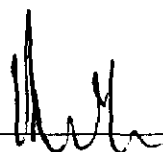
11-10-2005

	emaettevõtte				grupp				
	Muu inventar	Lõpetamata			Muu inventar	Lõpetamata	Väike-		
	ja sisseseade	chitus	Ette-	KOKKU	ja sisseseade	chitus	vahendite	Ette-	KOKKU
			maksed				kogumid	maksed	
Korrigeeritud saldo									
31.12.2002	5 157	2 046 737	2 363 957	2 363 957	5 157			2 363 957	2 363 9
Soetamine ja									
parendused	1 549 862	26 310 510	298 564	28 158 936	1 549 862	26 310 510		298 564	28 158 9
Soetumusmaksumus									
31.12.2003	1 555 019	28 357 247	2 662 521	32 574 787	1 555 019	28 357 247	0	2 662 521	32 574 7
Akumuleeritud kulum									
2003	-232 058			-232 058	-232 058				-232 0
Jääkmaksumus									
31.12.2003	1 322 961	28 357 247	2 662 521	32 342 729	1 322 961	28 357 247	0	2 662 521	32 342 7
Soetusmaksumus									
31.12.2003	1 555 019	28 357 247	2 662 521	32 574 787	1 555 019	28 357 247	0	2 662 521	63 594 5
Soetamine ja									
parendused	3 846 673		0	3 846 673	4 778 569		1 049 394	697 000	6 524 9
korrigeeritud									
maksumus 31.12.2004		-28 357 247	-348 068	-28 705 315		-28 357 247		-49 505	-28 4
Soetumusmaksumus									
31.12.2004	5 401 692	0	2 314 453	7 716 145	6 333 588	0	1 049 394	3 011 452	10 394 4
Akumuleeritud kulum									
2004	-1 233 180			-1 233 180	-1 283 739		-208 230		-1 491 9
Jääkmaksumus									
31.12.2004	4 168 511	0	2 314 453	6 482 964	5 049 849	0	841 164	3 011 452	8 902 4

LISA 9 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

31.12.2002	Ostetud litsensid	KOKKU
Soetumusmaksumus		0
Soetamine	99 577	99 577
Akumuleeritud kulum 31.12.2002		
Jääkmaksumus 31.12.2003	99 577	0
31.12.2003	Ostetud litsensid	KOKKU
Soetumusmaksumus	99 577	99 577
Soetamine	394 369	394 369
Akumuleeritud kulum 31.12.2002		
Jääkmaksumus 31.12.2004	493 946	0

Juhatusel liige:



Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 23.10.2005
Allkiri/Signature
Accounting Audiitorbüroo OÜ

LISA 10 VÕLAKOHUSTUSED

31.12.2005

	Tagasimaksmise tähtaeg			Tagasimaksmise tähtaeg			Intressimäär
	emaattevõtte Laenu saldo 31.12.2004	1 a jooksul	1-5 aasta jooksul	grupp Laenu saldo 31.12.2004	1 a jooksul	1-5 aasta jooksul	
1 Investeeringislaen							5,00
Via Hansa Eesti AS	21 966 460	0	21 966 460	21 966 460	0	21 966 460	
2 Muud pikajärgsed laenud	3 985 491		3 985 491	3 985 491		3 985 491	
3 Pikaajaline pangalaen	28 057 178	1 528 228	26 528 950	28 057 178	1 528 228	26 528 950	5,13
Sampo pangast							
4 Kapitalirent	637 291	152 400	484 891	637 291	152 400	484 891	
Hansa Liising							
5 Arvelduskrediit				1 255 121	1 255 121		6,00
Sampo pangast							
	54 646 420	1 680 628	52 965 792	55 901 541	2 935 749	52 965 792	

	Tagasimaksmise tähtaeg			Tagasimaksmise tähtaeg			Intressimäär
	emaattevõtte Laenu saldo 31.12.2003	1 a jooksul	1-5 aasta jooksul	grupp Laenu saldo 31.12.2003	1 a jooksul	1-5 aasta jooksul	
1 Investeeringislaen	17 215 763		17 215 763	17 502 662	286 899	17 215 763	5%
Via Hansa Eesti AS							
2 Muud pikajärgsed laenud	478 259		478 259	478 259		478 259	
3 Pikaajaline pangalaen	24 161 312	1 659 106	22 502 206	24 161 312	1 659 106	22 502 206	5,13%
Sampo pangast							
	41 855 334	1 659 106	40 196 228	42 142 233	1 946 005	40 196 228	

Pikaajaline laen Via Hansa Eesti AS-lt seisuga 31.12.2004 summas 21 966 460 krooni jaguneb vastavalt laenulepingule lühi- ja pikaajaliseks kohustuseks järgmiselt:

Lühiajaline osa 6 364 043

Pikaajaline osa 15 602 417

2005 aastal ei ole nimetatud laenu põhiosa tagasi makstud ja vastavalt kokkuleppele Via Hansa Eesti AS-ga ei maksta 2005 aastal lanu põhiosa tagasi.

Vastavalt Sampo Pangast saadud investeeringislaenu tingimustele ei ole investeeringislaenu kehtivusaja jooksul õigus muid laene ilma panga nõusolekuta tagasi maksta.

2005 aasta jooksul on plaanis toodud lepingu punkt Sampo Pangaga üle vaadata ja võimalusel muuta.

LISA 11 VIITVÕLAD

	emaattevõtte 31.12.2004	grupp 31.12.2004	emaattevõtte 31.12.2003	grupp 31.12.2003
Võlad töövõtjatele		469 020		60 862
Võlgnevus aruandvale isikule		14 902		
Muud viitvõlad		54 162	4 814	71 797
Intressivõlad	480 218	480 218		
Viitvõlad ja ettemaksud tulevaste perioodide tulud kokku	480 218	1 018 302	4 814	132 659

Juhatusel liige:

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 28.12.2005
Allkiri/Signature
Accounting Audiitorbüroo OÜ

LISA 12 OMAKAPITAL

OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid asutati osakapitaliga 40 000 krooni. Seisuga 31.12.2004 on ettevõtte osakapital nimiväärtuse 1 000 000 krooni.

Osakapital jaguneb alljärgnevalt:

David Heir	1 osa, nimiväärtusega	250 000.-
Paul Raymond Taylor	1 osa, nimiväärtusega	250 000.-
Michael Edward Pilkington	1 osa, nimiväärtusega	250 000.-
Hans- Henrik Kjolby	1 osa, nimiväärtusega	250 000.-

LISA 13 MÜÜGITULU

	emaettevõtte	grupp	emaettevõtte	grupp
Tegevusala	2004	2004	2003	2003
Majutusteenus		11 349 809		2 374 454
Toitlustusteenus		4 600 516		199 767
Muud lisateenused		484 432		57 588
Rent ja vahendusteenused	4 592 842	62 394	995 216	160 518
Müügitulu kokku	4 592 842	16 497 151	995 216	2 792 327

LISA 14 MUUD ÄRITULUD

	emaettevõtte	grupp	emaettevõtte	grupp
	2004	2004	2003	2003
Kasum kindlustushüvitisest		271 737		
kasum kinnisvara ümberhindlusest	5 962 450	5 962 450	859 758	859 758
Muud äritulud		135 698	4	4
Muud äritulud kokku	5 962 450	6 369 885	859 762	859 762

LISA 15 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ konsolideerimisgrupi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

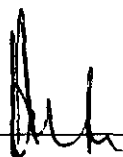
- Omanikega seotud äriühingud;
- Tütarettevõtte

Kauba ja teenuste ostu- ja müügitehingud

Tütarettevõtte OÜ Easy Stay Hospitality Groupiga on aruandeaastal toimunud teenuste ostu-müügitehingud (kommunaal- ja teenusteenused), renditud vara kasutusrendi tingimustel (inventari, ruume ja transpordivahendit) ning ostetud-müüdu põhivara järgmistes mahtudes:

Tehingute nimetus	Ost/Müük	
	2004	2003
Tehingud põhivaraga	459 388	0
Teenuste ost-müük	1 052 184	1 018 560
Kasutusrent	3 839 628	0
Kokku	5 351 200	1 018 560

Juhatus liige:



Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 18.10.2005
Altkiri/Signature
Accounting Auditibüroo OÜ

Saldod seotud osapooltega:

Kohustused:

Via Hansa Eesti AS	21 966 460
Eraisikust osanikud	3 985 491

OÜ Easy Stay Hospitality Group on aruandeaastal saanud ja maksnud tagasi emaettevõttelt Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ lühiajalist laenu summas 1 622 800 krooni.

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

LISA 16 TÜTARETTEVÕTTED

2004 omas Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ osalust järgmise tütaretevõttes:

	<u>Easy Stay Hospitality Group OÜ</u>
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	Uniquestay hotellide opereerimine
Osaluse % aasta alguses	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	
31.12.2003	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0
Omandatud osalused	
Omandatud osaluse %	100
Omandatud osaluse soetusmaksumus	1 000 000
kapitaliosaluses arvestatud kahjum	-156 610
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	843 390

LISA 17 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARAD

Aastaaruande koostamise ajal on kinnistu Paldiski mnt 1/Toompuiestee 23 koormatud hüpoteegiga summas 30 000 000 krooni AS Sampo Pank kasuks.

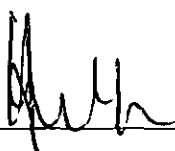
Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ-le kuuluv mõtteline osa hoonest Paldiski mnt 3 on panditud Sampo Pangale summas 10 750 000 krooni.

Mõlemad tagatised tagavad Sampo Pangast võetud investeerimislaenu.

Tütaretevõtte Easy Stay Hospitality Group OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama emaettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ poolt võetud laenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest.

Emaettevõtte Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ kohustub, kui käendaja, vastutama tütaretevõtte Easy Stay Hospitality Group OÜ poolt võetud arvelduslaenu tagasimaksete nõuetekohase täitmise eest.

Juhatusel liige:



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 29.10.2005
Allkiri/Signature
Accounting Auditoribüroo OÜ

31.10.2005



Accounting

AUDIITORBÜROO

Ülikooli 5 • 51014 Tartu

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ osanikele

Oleme kontrollinud **DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ** (äriregistri kood 10843277) ja tema tütarettevõtete (edaspidi „konsolideerimisgrupi“) 31.12.2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

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

Oleme seisukohal, et, Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab **DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ** konsolideerimisgrupi 2004. majandusaasta finantstulemuseks 5 139 074 (viis miljonit ükssada kolmkümmend üheksa tuhat seitsekümmend neli) krooni kasumit ja bilansi üldsummaks 60 354 206 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ** konsolideerimisgrupi majandusaasta tulemit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2004.a.

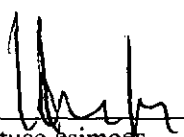
28.10.2005

Peep Parmakson
vannutatud audiitor

31-10-2005

Juhatuse allkirjad 2004. majandusaasta aruandele

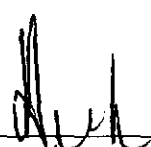
Divine Kinnisvara Konsultatsioonid OÜ 2004. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande allkirjastamine 31.05.2005


Juhatuse esimees
David Heir


Juhatuse liige
Paul Raymond Taylor


Juhatuse liige
Michael Edward Pilkington


Juhatuse liige
Hans Henrik Kjolby

Juhatuse liige: 

KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

31-10-2005

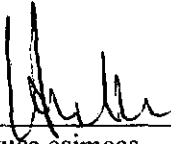
OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

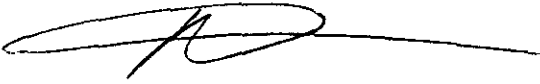
OÜ Divine Kinnisvara Konsultatsioonid kasum on:

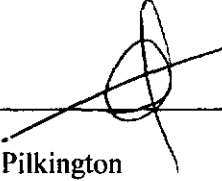
Kahjum 31.12.2003	- 1 395 717 krooni
2004 aasta kasum	5 139 074 krooni
Kokku jaotamata kasum 31.12.2004	3 743 357 krooni

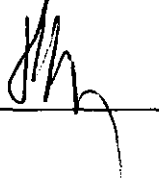
Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata

Jaotamata kasumi jäagiks jääb 3 743 357 krooni

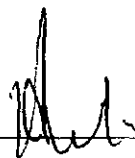

Juhatusesimees
David Heir


Juhatuseliige
Paul Raymond Taylor


Juhatuseliige
Michael Edward Pilkington


Juhatuseliige
Hans Henrik Kjolby

Juhatuseliige:



31-10-2007

DIVINE KINNISVARA KONSULTATSIOONID OÜ OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 31.12.2004

DAVID HEIR

IK: 36610220030

Elukoht: Tallinn

1 osa nimiväärtusega 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat krooni)

PAUL RAYMOND TAYLOR

IK: 36710180014

Elukoht: Tallinn

1 osa nimiväärtusega 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat krooni)

MICHAEL EDWARD PILKINGTON

Sünd. 15.06.1962

Elukoht: Tallinn

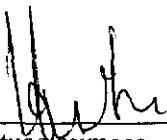
1 osa nimiväärtusega 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat krooni)

HANS-HENRIK KLJOLBY

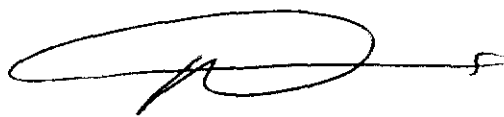
Sünd. 20.02.1958

Elukoht: Kopenhagen, Taani

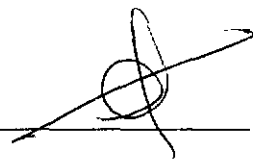
1 osa nimiväärtusega 250 000 (kakssada viiskümmend tuhat krooni)



Juhatuse esimees
David Heir



Juhatuse liige
Paul Raymond Taylor



Juhatuse liige
Michael Edward Pilkington



Juhatuse liige
Hans Henrik Kjolby

Juhatuse liige: 